LIITE 1

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

12.6.2020

Dnro 1236 /10.02.03.00/ 2017

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

Raatihuoneen kortteli

2 Keskus, kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä puistoalue ja osa katualuetta

ALOITE

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Lappeenrannan seurakuntayhtymä. Asemakaavahanke sisältyy vuosien 2020-2022 kaavoitusohjelmaan, kohde 1.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos koskee pääosaa Raatihuoneen korttelista Lappeenrannan ydinkeskustassa. Korttelia rajaavat Kirkko-, Koulu-, Kauppa- ja Raastuvankatu. Suunnittelualueen muodostavat kaksi Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistamaa kiinteistöä, minkä lisäksi suunnittelualueeseen kuuluvat Lappeenrannan kaupungin omistama raatihuone sivurakennuksineen sekä Raatihuoneen puisto ja katualuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,64 hehtaaria.

SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kaavatyön pohjaksi Lappeenrannan kaupunki järjesti vuosina 2018-19 yhteistyössä seurakuntayhtymän kanssa yleisen ideakilpailun Raatihuoneen korttelin suunnittelusta. Kilpailutehtävänä oli ideoida Raatihuoneen korttelin kehittämis- ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kilpailun voitti ehdotus ”Tarina”, tekijöinä Harri Humppi ja Tatu Rekola.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen herkässä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Viistoilmakuva luoteesta.

1. Ekologiset vaikutukset
   - Maisema
   - Maa- ja kallioperä
   - Luonnonympäristö
   - Pinta- ja pohjavedet

2. Taloudelliset vaikutukset
   - Aluetaloudelliset vaikutukset
     - Yritysvaikutukset
   - Infraverkon toteutuskustannukset

3. Liikenteelliset vaikutukset
   - Liikenneverkko ja kevyen liikenteen yhteydet
   - Liikennemäärät, liikenteen toimivuus ja liikenneturvallisuus
   - Liikennemelu
   - Joukkoliikenne
   - Pysäköinti

4. Sosiaaliset vaikutukset
   - Palvelujen alueellinen saatavuus
   - Ihmisten elinolot ja elinympäristö
   - Ulkoilureitistöt ja viheralueet

5. Kulttuuriset vaikutukset
   - Yhdyskuntarakenne
   - Rakennukset ja rakenteet sekä yhdyskuntatekniset huollon verkostot
   - Kaupunkikuva
   - Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset
   - Seudullisten suunnitelmien toteutuminen

6. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. alueen kaupunkikuvaan ja rakennuskantaan. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana edellä esitetyn jaottelun pohjalta. Osa vaikutuksista ulottuu varsinaista suunnittelualuetta laajemmalle. Vaikutusalue määritellään kunkin vaikutuksen kohdalla yksilöllisesti, sillä arvioitavat vaikutukset ovat luonteeltaan erilaisia. Lisäksi selvitetään mahdollisten haittojen lieventämismahdollisuudet.

OSALLISET

Suunnittelussa ovat osallisia ainakin seuraavat viranomaistahot ja sidosryhmät:

VIRANOMAISET
- Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Etelä-Karjalan liitto
- Etelä-Karjalan museo
- Etelä-Karjalan pelastuslaitos

ALUEEN ASUKKAAT, YRITTÄJÄT JA YHDISTYKSET
- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Asukas- ja alueneuvosto

MAANOMISTAJAT, VUOKRALAISET JA NAAPURIT
- Yksityiset maanomistajat

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
- Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
  - Ympäristönsuojelu
  - Ympäristöterveydenhuolto
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Saimaan Tukipalvelut Oy
- Lappeenrannan Toimitilat Oy

MUUT
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä, Etelä-Saimaassa.

Kaikista merkittävistä kuulemis- ja päätöksentekovaiheista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä Etelä-Saimaassa. Lähialueen asukkaita ja maanomistajia informoidaan henkilökohtaisilla kirjeillä asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta.

Kaava-aineistot pidetään nähtävillä Lappeenrannan kaupungin internet-sivulla www.lappeenranta.fi > Rakentaminen ja maankäyttö > nähtävillä olevat kaavat. Lisäksi kaava-aineistoon on mahdollista tutustua Lappeenrannan kaupungin asiakaspalvelupisteessä Winkissä osoitteessa Villimiehenkatu 1, kaupungintalon 1. kerros.

Mahdolliset luonnosvaiheessa annettavat mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset toimitetaan kirjallisina Lappeenrannan kaupungin kirjaamoon osoitteella PL 11, 53101 Lappeenranta tai kirjaamo@lappeenranta.fi .

ASEMAKAAVAN PROSESSI

1. TYÖN KÄYNNISTÄMINEN

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen (MRL 63 §).
- Alustavan asemakaavaluonnoksen laadinta ja ympäristövaikutusten yleispiirteinen selvittäminen.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 29.5.2020

2. ASEMAKAAVALUONNOS

- Nähtävillä olo ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §) 16.6. – 10.8.2020
  - Asemakaavaluonnoksen, OAS:n ja kaavan valmisteluaineiston asettaminen nähtäville. Lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta.
- **Asemakaavaluonnoksen tarkistaminen** saadun palautteen pohjalta. Kaavanlaatijan vastineet annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.

3. ASEMAKAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville (MRA 27 §)
  - Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyt. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §). Nähtäville asettamisesta tiedotetaan lehtikuulutuksella.
  - Tarvittaessa lausunnot viranomaisilta (MRA 28 §). Tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) lausuntojen saavuttua.
- Kaavanlaatijan vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin vastaaminen.
- **Asemakaavaehdotuksen mahdollinen tarkistaminen** ja kaavaehdotuksen asettaminen tarvittaessa uudelleen nähtäville tai niiden kuuleminen erikseen, joita muutokset koskevat (MRA 32 §).

4. KAAVAN HYVÄKSYMINEN

- Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittely (MRL 52 §). Tiedottaminen hyväksymispäätöksestä (MRL 67 §).

MUUTOKSEN HAKU KAAVAN HYVÄKSYMISESTÄ

- Kaupunginvaltuuston päätöksestä voi valittaa Itä-Suomen Hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

OSALLISTUMINEN

ARVIOITU AIKATAULU
Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kesäkuussa 2020.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta.

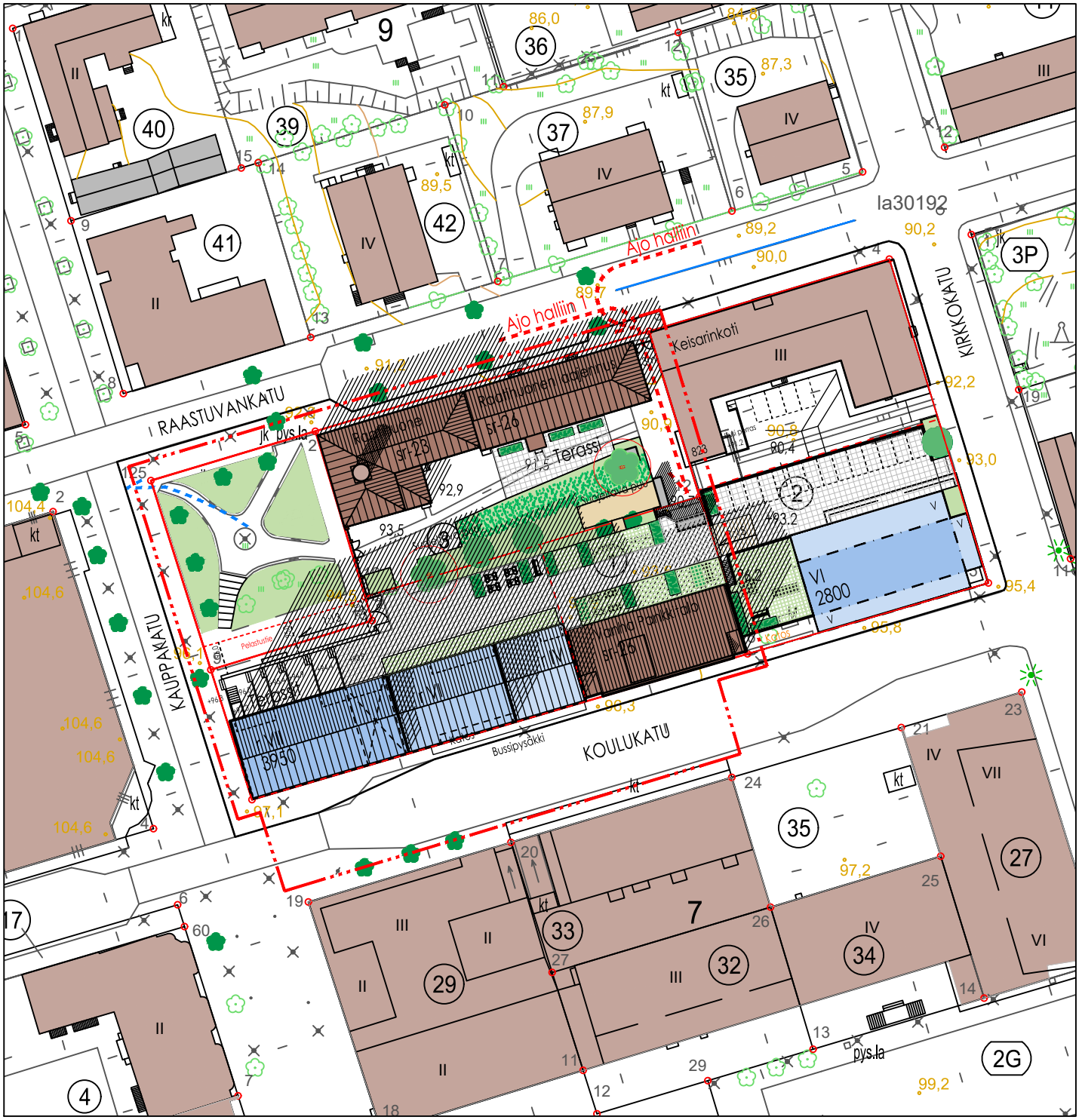
ARVIOITU AIKATAULU
Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville syksyllä 2020.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa muuttaa ja täydentää.

Kaavan laatijan yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa puh. 040 647 4889
Asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuori puh. 040 660 5662
Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä puh. 040 653 0745
Sähköposti on muotoa: etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

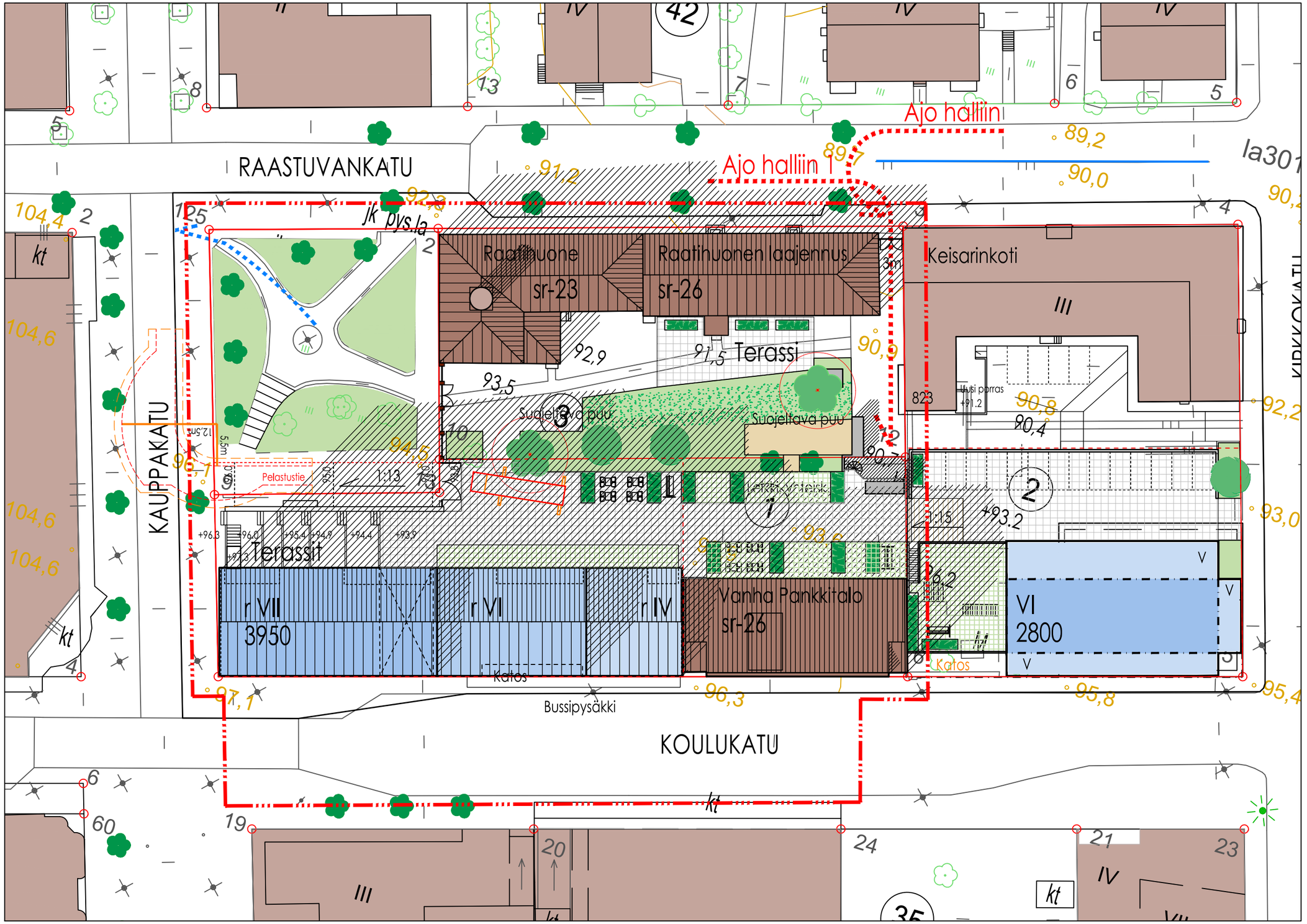


Kaavakartan havainnevalokuva.

HAVAINNEKUVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 KESKUS Kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä puisto– ja katualue	LIITE 2a	K2675 **LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI** **EHDOTUS 27.8.2020**

Havainnekuva raatihuoneen korttelista katsottuna kohti kaakkoa.
Nonsta arkkitehdit Oy

HAVAINNEKUVA ASEMAKAAVAN MUUTOS	LIITE 2b	K2675
2 KESKUS Kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä puisto– ja katualue	**LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI EHDOTUS 27.8.2020**	

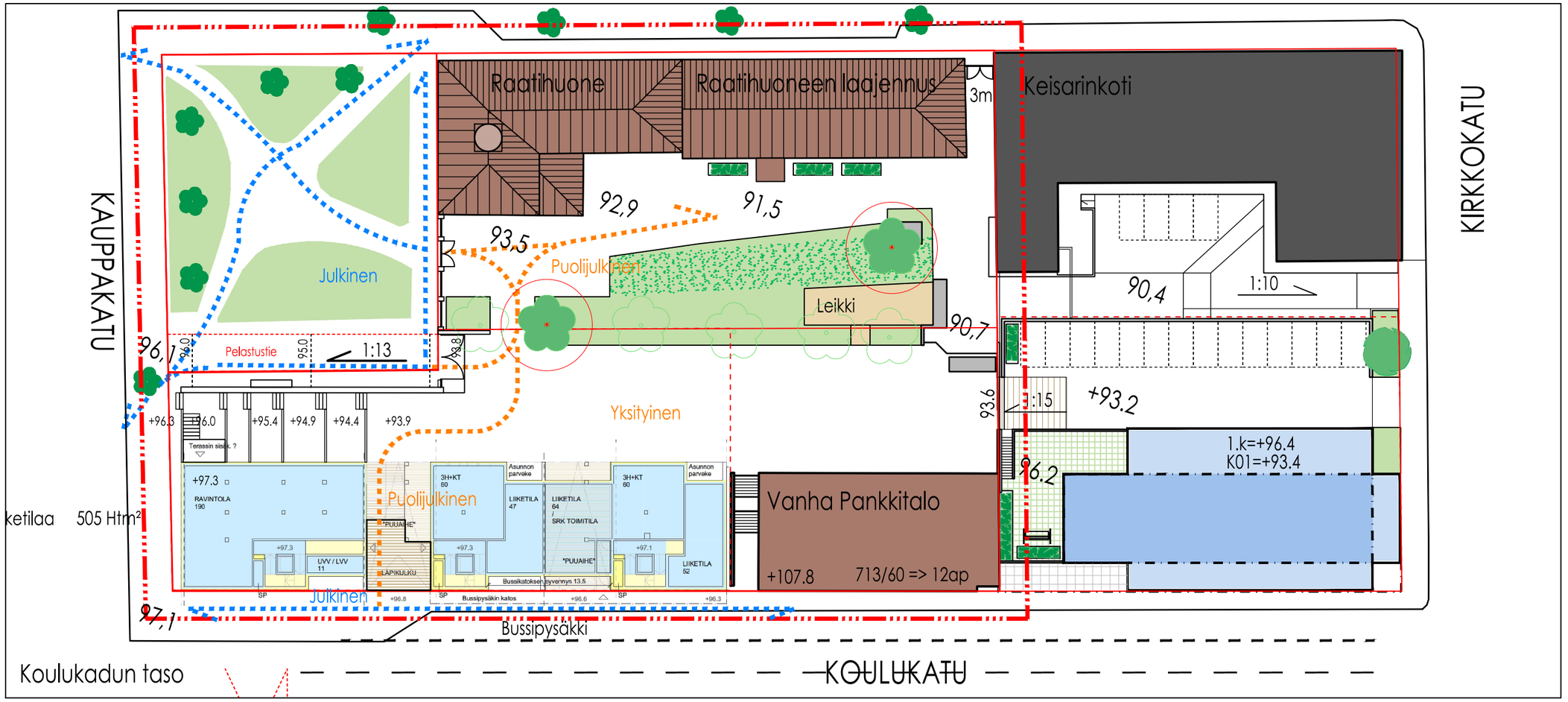


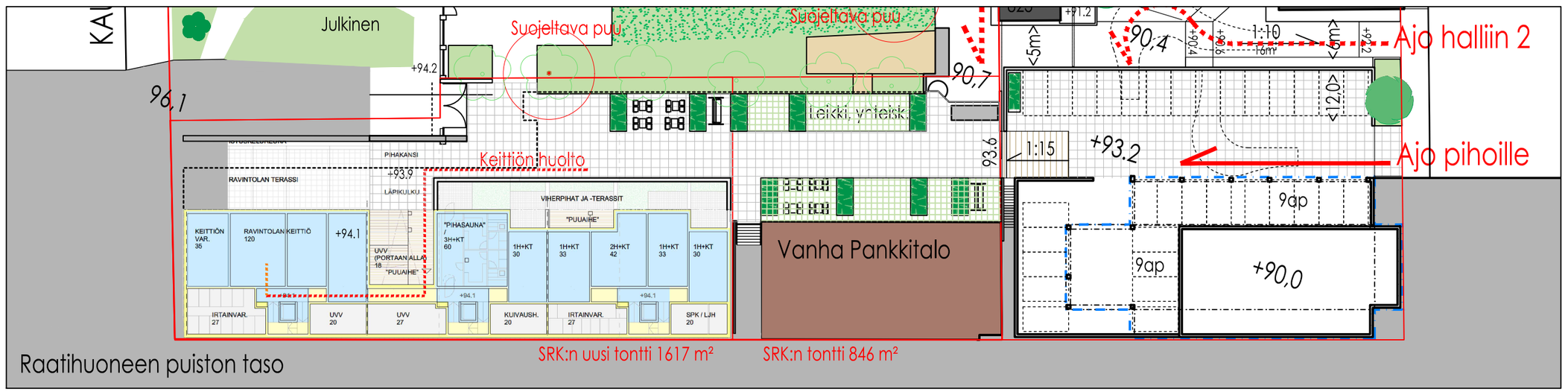
HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 8, tontit 1 ja 3
sekä puisto– ja katualue

LIITE 2c

K2675

LAPPEENRANNAN
RAATIHUONEEN KORTTELI
EHDOTUS 27.8.2020





HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS
2 KESKUS
Kortteli 8, tontit 1 ja 3
sekä puisto– ja katualue

LIITE 2d K2675

LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI
EHDOTUS 27.8.2020

Havainnekuva katsottuna raatihuoneen edustalta kohti Koulukatua..

Havainnekuva Koulukadulta kohti raatihuonetta yli Kupppakadun risteyksen.
Nonsta arkkitehdit Oy

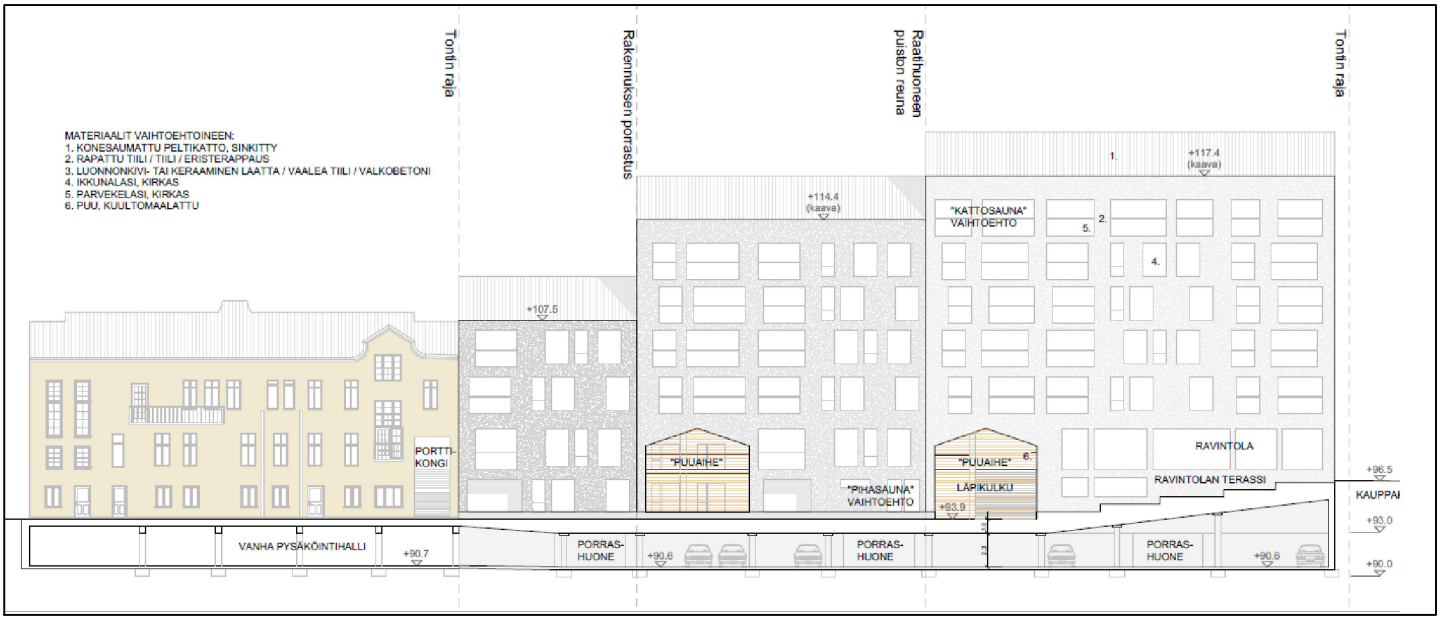
HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 2e

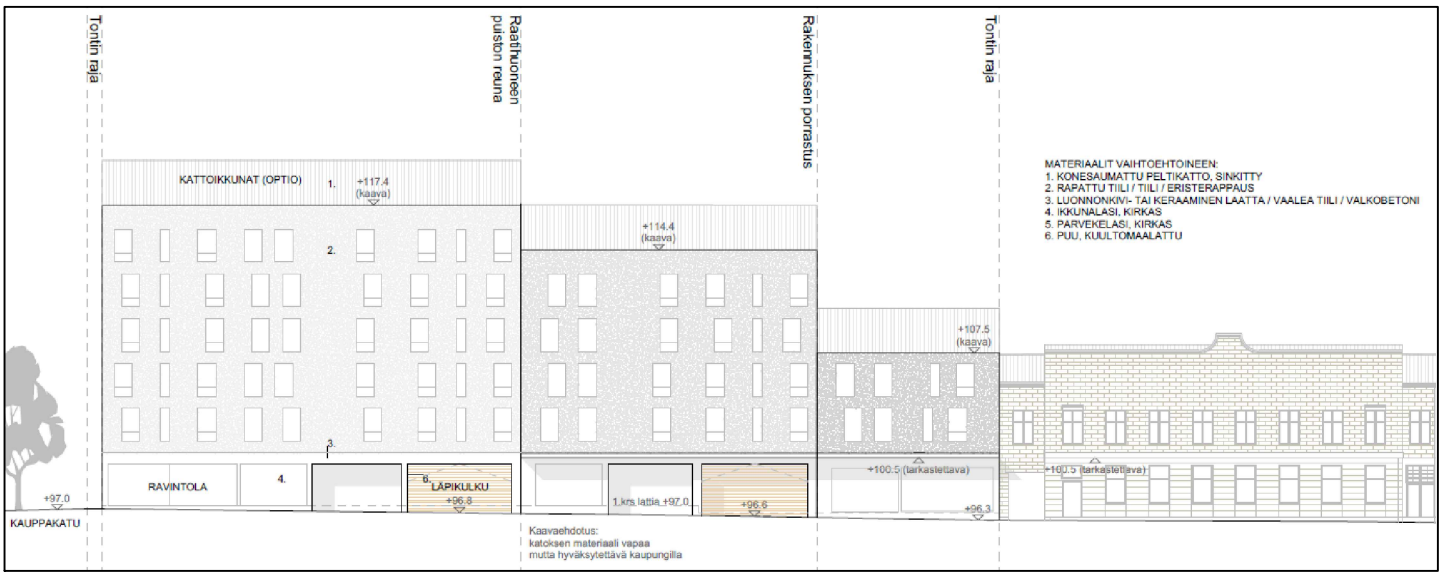
K2675

2 KESKUS
Kortteli 8, tontit 1 ja 3
sekä puisto– ja katualue

LAPPEENRANNAN
RAATIHUONEEN KORTTELI
EHDOTUS 27.8.2020



Julkisivu pohjoiseen, raatihuoneen puistoon.



Julkisivu etelään, Koulukadulte.

Nonsta arkkitehdit Oy

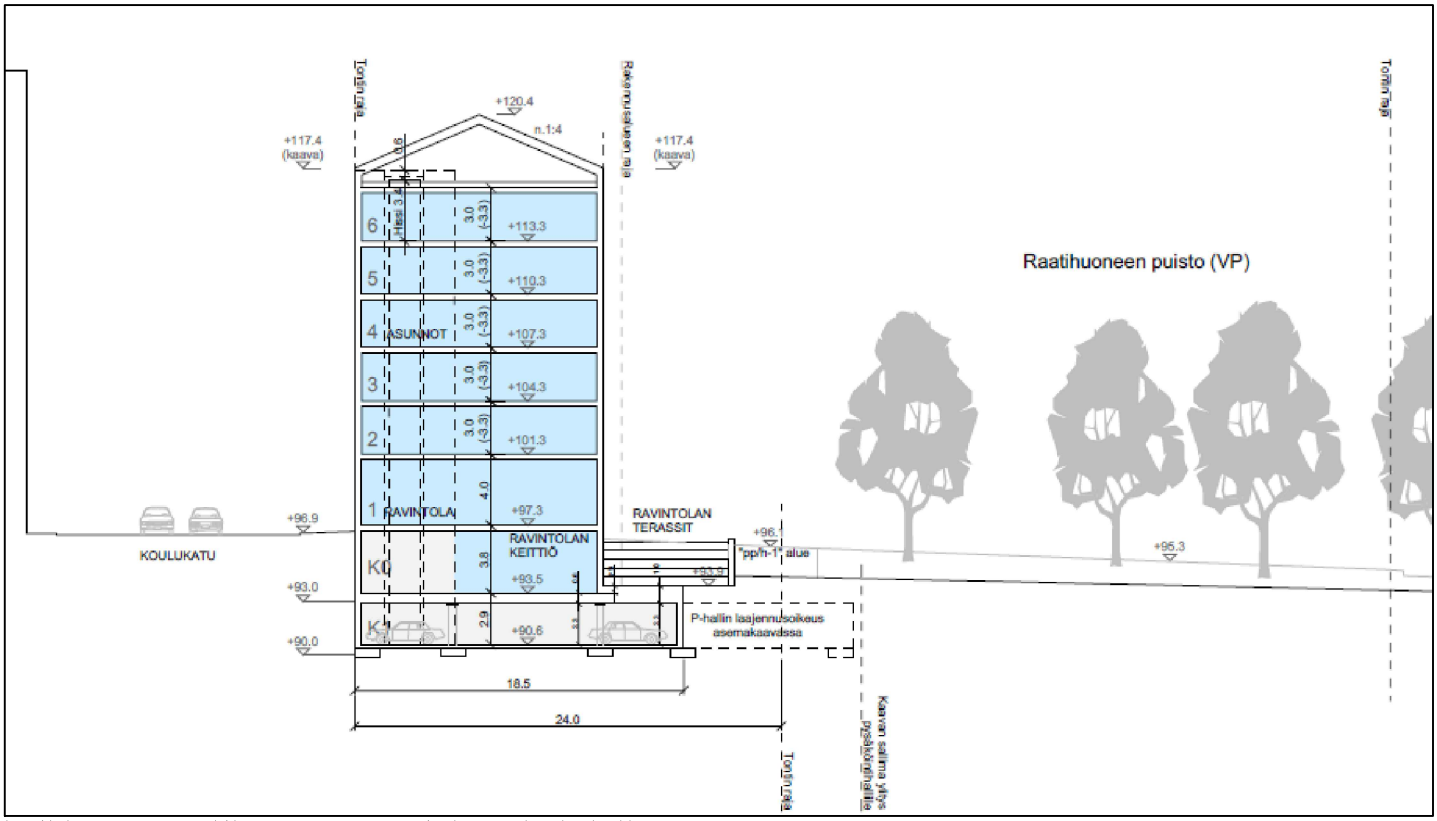
HAVAINNEKUVA
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 2f

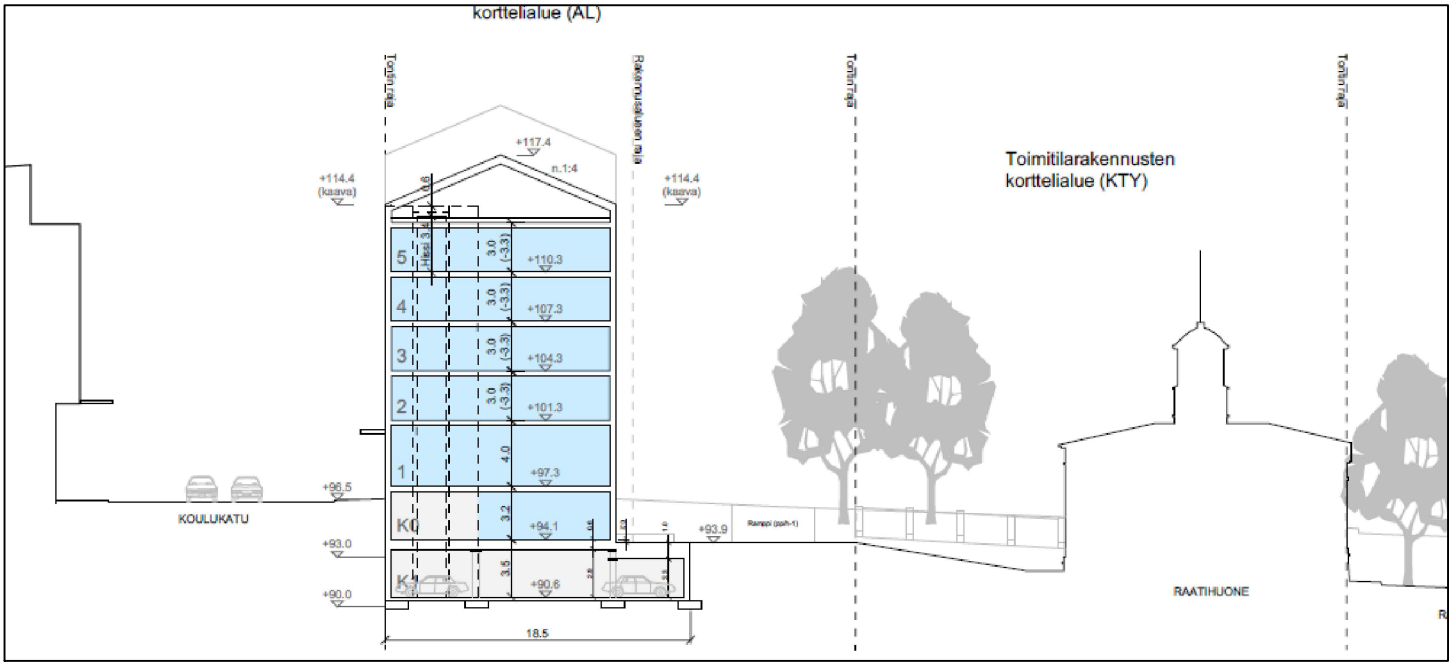
K2675

2 KESKUS
Kortteli 8, tontit 1 ja 3
sekä puisto– ja katualue

LAPPEENRANNAN
RAATIHUONEEN KORTTELI
EHDOTUS 27.8.2020



Leikkaus raatihuoneen puiston kohdalta.



Leikkaus raatihuoneen kohdalta.

Nonsta arkkitehdit Oy

HAVAINNEKUVA ASEMAKAAVAN MUUTOS	LIITE 2g	K2675
2 KESKUS Kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä puisto– ja katualue	**LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI EHDOTUS 27.8.2020**	

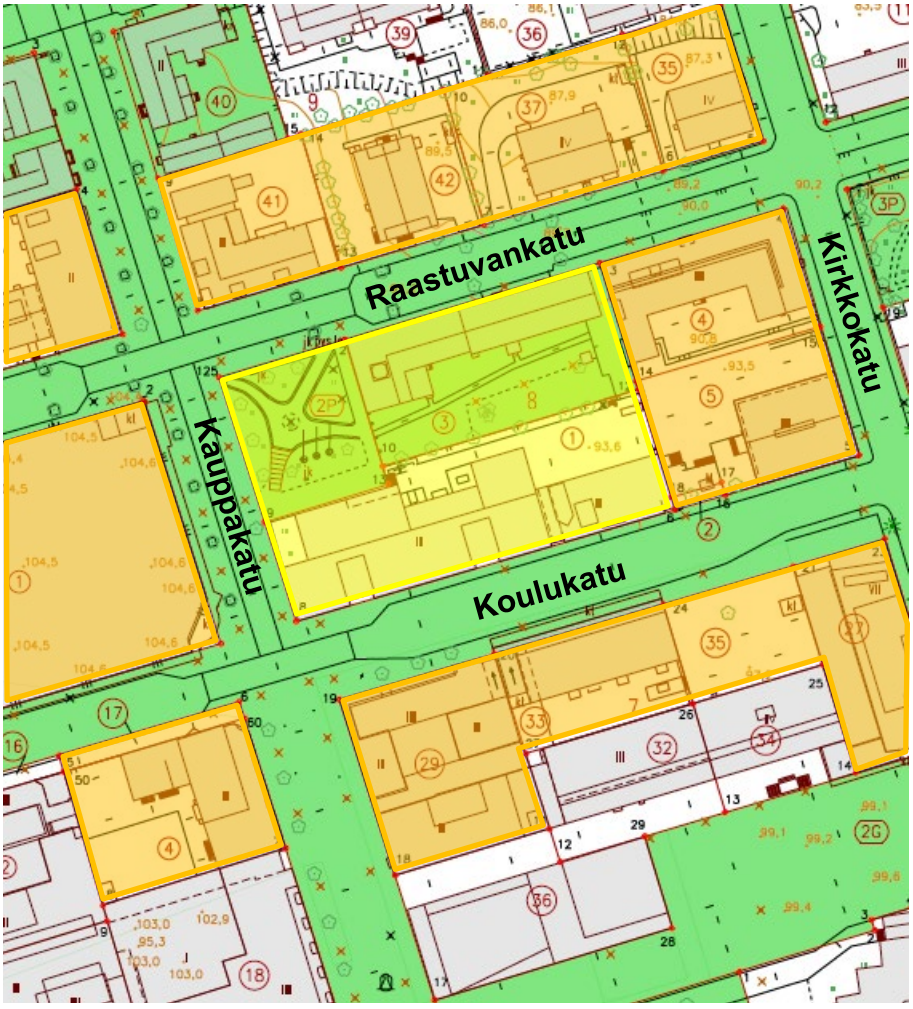
LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LIITE 3A

12.6.2020

Dnro 1236 / 10.02.03.00 / 2017 MF

LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS 2 KESKUS KORTTELI 8 TONTIT 1 JA 3, PUISTOALUE



Kaavamuutosalue

Naapurikiinteistöt

Kaupungin maanomistus

Liite osallisista, joita on kuultu kirjeitse tai sähköpostitse

MIELIPITEET:

Kartta kiinteistöistä, joiden maanomistajia ja vuokralaisia on kuultu kirjeitse:

LAUSUNNOT:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo
Etelä-Karjalan pelastuslaitos

Lappeenrannan kaupunki
- Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala (maaomaisuuden hallinta, kadut ja ympäristö, rakennusvalvonta)
- Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala
- Lappeenrannan seudun ympäristötoimi:
  - Ympäristönsuojelu
  - Ympäristöterveydenhuolto
- Lappeenrannan Energiaverkot Oy
- Saimaan Tukipalvelut Oy
- Lappeenrannan Toimitilat Oy

Alueen asukkaat, yrittäjät ja yhdistykset
- Lappeenrannan kaupunkikeskusta Ry
- Vanhusneuvosto
- Vammaisneuvosto
- Asukas- ja alueneuvosto

Maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- Yksityiset maanomistajat

Muut
- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Lappeenrannan toimitilat Oy

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

10.8.2020

KASELY/1046/2020

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntönne 12.6.2020

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Keskus, Raatihuoneen kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä osa puisto- ja katualueita, Lappeenranta.

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa koskien asemakaavan ja tonttijaon muutosta Keskuksen kaupunginosaan korttelin 8 tonteille 1 ja 3 sekä osalle puisto- ja katualueita. Suunnittelualue sijoittuu Koulu-, Kauppa- ja Raastuvankadun rajaamaan kortteliin.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Hulevedet

Hulevesien hallinnasta ei ole kaavamääräyksissä mainintaa. Kaavaselostuksessa asiasta on todettu lyhyesti, mutta siitä ei selviä tehdäänkö hulevesien hallinnasta selvitys rakentamisvaiheessa vai tiedetäänkö nyt jo, että alue liitetään hulevesiverkostoon.

Hulevesien hallinnasta ja käsittelyn suunnittelutavasta tulee kaavaselostuksessa olla kuvaus. Mikäli hulevedet tulee johtaa hulevesiverkostoon, kaavamääräyksen tarpeellisuutta tulee harkita.

Lopuksi

Asiantuntevasti ja perehtyen laadittu kaavatyö. Arkkitehtuurikilpailun havainnekuvat konkretisoivat ympäristön muutosta asiaan perehtymättömälle hyvin.

Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Kaavan valmisteluaineisto antaa hyvät edellytykset edetä ehdotusvaiheeseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt Arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut Luonnonsuojelubiologi Tuula Tanska.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan liitto
Etelä-Karjalan museo

Tämä asiakirja KASELY/1046/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/1046/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Mustonen Tuija 10.08.2020 13:15

Ratkaisija Tanska Tuula 10.08.2020 13:16

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

LAUSUNTO
LPR/1236/10.02.03.00/2017
Päiväys 24.7.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
PL 38
53101 Lappeenranta

Viite: Lausuntopyyntö 12.6.2020

LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOS, ENNAKKOLAUSUNTO

Lappeenrannan kaupungin elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala on pyytänyt Etelä-Karjalan museon ennakkolausuntoa Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutosluonnoksesta. Asemakaavamuutos koskee noin kahta kolmasosaa Raatihuoneen korttelista, jota rajaavat lännessä Kauppakatu, pohjoisessa Raastuvankatu, idässä Kirkkokatu ja etelässä Koulukatu. Korttelin itäisin osa Kirkkokadun varrella ei kuulu kaavamuutosalueeseen.

Korttelin etelälaidassa sijaitsee kaksi Lappeenrannan seurakuntayhtymän omistamaa kiinteistöä, jotka ovat muutoksen keskiössä. Seurakuntakeskus on tarkoitus purkaa. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluvat kaupungin omistama vanha raatihuone lisärakennuksineen, Raatihuoneen puisto ja osa Koulukadun katualueesta. Muutoksessa mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelun tavoitteena on huomioida rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja alueen kaupunkikuvallinen merkitys.

Museo pitää myönteisenä, että Lappeenrannan historiallisesti arvokkaimpiin rakennuksiin kuuluvan raatihuoneen ympäristöä kehitetään. Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuodelta 1971 (raatihuoneen alue) ja 1977 (seurakuntakeskuksen alue). Vireillä oleva asemakaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden vahvistaa keskustan ja linnoituksen sekä sataman välistä yhteyttä. Asiaa voi pitää merkittävänä myös matkailun näkökulmasta.

Raatihuoneen korttelin kehittämistyön pohjaksi järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuonna 2018. Arvosteluraadin mukaan kilpailulla haettiin alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön erityispiirteisiin soveltuvaa uudisrakentamista. Kilpailun tavoite oli, että voittajaehdotusta hyödynnetään korttelin

uuden asemakaavan laatimisessa, mutta samalla linjattiin mahdollisuus käyttää myös muiden ehdotusten ideoita. Vireillä oleva asemakaavamuutos ei ulotu katuihin, mutta arkkitehtuurikilpailussa myös katualueet olivat mukana koko korttelin kattavassa n. 1,5 hehtaarin kokoisessa tarkastelualueessa.

Kilpailussa palkittiin kolme ehdotusta: Tarina, Frieze ja Piano Nobile. Lisäksi lunastettiin ehdotukset nimeltä Bellevue ja + sekä myönnettiin kunniamaininta ehdotuksille Puutarha ja Tällviisii. Asemakaavamuutosluonnoksen pohjana on kilpailun voittanut Tarina, jonka toteuttaminen sellaisenaan ei kuitenkaan ole mahdollista muun muassa siitä syystä, että korttelin kaakkoiskulma ei ole mukana muutosalueessa. Erillisiä kaavaluonnosvaihtoehtoja ei ole tehty, sillä kilpailun katsotaan antaneen kattavan kuvan suunnittelualueen mahdollisista ratkaisumalleista. Täten museo viittaa lausunnossaan myös osaan edellä mainituista ehdotuksista vaihtoehtoisina ratkaisumalleina.

Muutosalueen luonne, rakennushistoria ja arvot

Raatihuoneen korttelin rakennetun ympäristön herkkyys on todettu kaikissa suunnitteluvaihessa. Rakennetun ympäristön luonne muodostuu mm. sen arkkitehtonisista erityispiirteistä, topografiasta, rakennusten typologiasta ja käyttötarkoituksista, tilojen avoinaisuudesta/sulkeutuneisuudesta sekä koriste-elementeistä ja kasvillisuudesta. Raatihuoneen ympäristössä rakennuksia on eri aikakausilta, mutta yhdistäviä piirteitä voidaan silti tunnistaa. Rakentaminen on melko matalaa, maanpäälliseltä osaltaan korkeintaan kolmikerroksista, ja maastonmuotoja hyödyntävää. Pääosin rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Tyypillinen kattomuoto on loiva aumakatto.

Korttelin tärkein rakennus on raatihuone, joka on valmistunut vuonna 1829 ja on täten Suomen vanhin puinen raatihuone. Raatihuonetta korotettiin 1845, jolloin siihen rakennettiin kellotorni ja siipirakennus. Samassa yhteydessä rakennus maalattiin keltaiseksi. Viereinen rakennus Raastuvankadulla on valmistunut 1830-luvulla ja yhdistetty raatihuoneen lisäsiipeen vuonna 1898. Raatihuone oli alkuperäisessä käytössään 1980-luvulle saakka. Tämän jälkeen rakennuksessa on ollut kulttuuritoimintoja. Raatihuoneen edusta oli torialue kunnes se muutettiin nykyisenkaltaiseksi puistoksi 1890-luvulla, ei 1900-luvun alussa, kuten kaavaselostus mainitsee. Finna.fi-sivustolta Lappeenrannan museoiden kokoelma-aineistoista löytyvät esimerkiksi Oscaria Sarénin valokuvat vuosilta 1892 ja 1898, jotka havainnollistavat korttelin tätä muutosvaihetta. Jälkimmäisessä kuvassa alue on vastikään muutettu puistoksi.

Kaavamuutosalue ulottuu pohjoispuolelta valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Lappeenrannan raatihuone ja kauppiastalot* (Museoviraston RKY-inventointi 2009). RKY-aluetta luonnehtii 1800-luvun alkupuolen matala, 1–2-kerroksinen puurakentaminen. RKY-alueeseen kuuluu raatihuoneen lisäksi mm. Wolkoffin ja Tasihinin talot Kauppakadun varrella, kaavamuutosalueeseen nähden viereisessä korttelissa.

Kaavamuutoksen keskiössä on Lappeenrannan seurakuntakeskus osoitteessa Koulukatu 10. Kyseessä on Markku Komosen suunnittelema, 1977 valmistunut kalkkihiekkatiilin verhottu rakennus. Komosen diplomityönään tekemä seurakuntakeskuksen suunnitelma johti Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komosen perustamiseen vuonna 1974. Toimiston tunnettuja töitä ovat mm. Tiedekeskus Heureka Tikkurilassa, Suomen Washingtonin suurlähetystö sekä Rovaniemen lentoasema.

Koulukadun puolelta seurakuntakeskus on kaksikerroksinen ja julkisivultaan pelkistetty, nauhaikkunoiden hallitsema. Koulukadun puolta rytmittävät kaksi lasista sisäänkäyntiosaa. Julkisivumateriaalina on kalkkihiekkatiili. Idässä seurakuntakeskus liittyy samankorkuisena vanhaan pankkitaloon, jonka mittakaavaan ja väritykseen rakennus on sovitettu. Kauppakadun puoleinen julkisivu on umpinainen. Sisäpihan puolella rakennus porrastuu useaan osaan ja julkisivussa on suuria lasipintoja. Tyyliltään rakennus edustaa 1970-luvun modernismia. Rakennuksen ulkoasu on säilynyt alkuperäisenä, mutta pinnoissa on nähtävissä kulumista ja vaurioita.

Kaavamuutoksen taustaselvityksenä on teetetty Raatihuoneen korttelin rakennusinventointi (Annu Tulonen & Tiina Heikkilä, Ramboll 2017). Inventointi tuo esiin, että Markku Komosen suunnittelutavoitteena oli korttelin mittakaavan säilyttäminen ja uudisrakentamisen sopeuttaminen vanhoihin rakennuksiin kokoamalla ympäristön arkkitehtonisia motiiveja. Komosen näkökulma keskittyi pikemmin lähitulevaisuuteen kuin pitkälle aikavälille; tavoitteena ei ollut luoda korttelikokonaisuutta, joka säilytettäisiin sellaisenaan. Inventoinnissa todetaan, että seurakuntakeskus on alkuperäisenä säilynyt aikakautensa hieno tulkinta historialliseen ympäristöön toteutetusta täydennysrakentamisesta, jonka suojeluarvon määrittäminen vaatisi lisäselvityksiä. Kaavaselosteessa kulttuurihistorialliset arvot tunnustetaan, mutta yhteenvetona esitetään, että rakennukseen ei liity sellaisia erityisiä suojeluarvoja, joiden perusteella se olisi rakennusperinnön säilyttämiseksi suojeltava.

Museo toteaa, että seurakuntakeskuksella on rakennushistoriallista arvoa 1970-luvun arkkitehtuurin alkuperäisasussa säilyneenä edustajana ja professori Komosen varhaistyönä. Samalla rakennus

heijastaa haasteita, joita perinteisen ja modernin arkkitehtuurin yhteensovittaminen tuottaa. Ennen kuin lopullisia päätöksiä korttelin tulevaisuudesta tehdään, on hyvä vielä pohtia niitä tekijöitä, jotka ovat johtaneet seurakuntakeskuksen pitämiseen epätyydyttävänä nykyhetkellä. Korttelin 1970-luvun suunnittelutavoitteissa on yhtäläisyyksiä nykypäivän kanssa, joskin historiallisten rakennusten mittakaavan kunnioittamiselle on tuolloin annettu suurempi prioriteetti ja toisaalta rakennuksen käyttötarkoitus on ohjannut ratkaisuja vahvasti. Kaupunkikuvassa näin keskeisen korttelin osalta ei voi pitää toivottavana, että rakennuskanta saavuttaa elinkaarensa pään alle 50-vuotiaana. Sekä kulttuuri- että luonnonympäristön kestävä kehitys edellyttävät, että rakennusten käyttöikä on tätä selvästi korkeampi. Korttelin muutosten tulee tuottaa pitkäikäisiä ratkaisuja. Tämä on myös Lappeenrannan kaupungin GreenReality-strategian mukaista.

Korttelin historiallista kehitystä tarkastellessa voidaan todeta, että 1970-luvun modernisaatio muutti rakennetun ympäristön luonnetta melko rajusti. Ennen seurakuntakeskusta paikalla oli kolme erillistä rakennusta, jotka olivat korkeintaan kaksikerroksisia. Kauppakadulta avautui tyylillisesti eheä 1800-luvun kaupunkirakennuskokonaisuus, jonka keskiössä oli raatihuone puistoineen. Raatihuoneen puiston eteläpuolella sijaitsi Lappeenrannan ensimmäisen apteekin talo: U:n muotoinen rakennus, jonka pohjoissiipi rajasi puistoa. Rakennuksen Kauppakadun puoleinen julkisivu oli suunnilleen samanlevyinen kuin seurakuntakeskuksen nykyinen syvyys. Koulukadun puoleiseen itäiseen osaan toteutettiin uudisrakennuksia 1920- ja 40-luvuilla. Sittemmin seurakuntakeskus korvasi nämä rakennukset.

Kaavamuutosalueella sijaitsee myös Kansallis-Osake-Pankin entinen talo, joka edustaa myöhäisjugendia. Rakennus sijaitsee seurakuntakeskuksen vieressä osoitteessa Koulukatu 12 ja on valmistunut vuonna 1914. Kaksikerroksisen rakennuksen julkisivu on graniittia Koulukadulla ja rapattu sisäpihan puolelta. Molemmissa päädyissä on matalammat, kapeat siipiosat.

<u>Kaavamuutosluonnos</u>

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa perinpohjainen uudistaminen korttelin lounaiskulmassa. Luonnoksessa seurakuntakeskuksen kiinteistön rakennusoikeus nousee 2350 krs-m^2:stä 3950 krs-m^2:iin. Lisäys kiinteistörekisterin mukaiseen nykyiseen kerrosalaan on 1822 krs-m^2. Sallittu kerroskorkeus nousee kahdesta seitsemään.

Entiselle pankkitalolle on luonnoksessa osoitettu sr-26-merkintä (”*Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden*

sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto"). Rakennuksella ei ollut poistuvassa kaavassa suojelumerkintää.

Raatihuoneen ja sen lisärakennuksen h-merkintä korvautuu raatihuoneen lisärakennuksen osalta merkinnällä sr-26 ja raatihuoneen osalta merkinnällä sr-23 ("*Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuksen päätilajakoa ei saa muuttaa. Korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaan tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys*"). Poistuvan kaavan h-merkinnän selite on "*Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavista korjauksista ja muutoksista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Muinaistieteelliseltä toimikunnalta*."

Puiston PI-merkintä (puistoalue) on luonnoksessa korvattu merkinnällä VP (puisto). Raatihuoneen eteläpuolella puistoa rajaavalle aidalle on lisätty s-a-merkintä (säilytettävä aitarakennelma). Puisto on yli sadan vuoden ikäisenä jo historiallinen osa korttelikokonaisuutta. Myös puistolle olisi täten hyvä osoittaa ympäristön säilyttämistä edellyttävä kaavamerkintä, kuten VP/s.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 § mukaisesti alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Päätös alueidenkäyttötavoitteista tehtiin 14.12.2017. Päätöksen mukaisesti suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, joihin kuuluvat mm. valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen RKY-inventointi. Alueidenkäytössä nämä alueet on huomioitava siten, että niiden arvojen säilyminen turvataan.

RKY-alueilla tavoitteena on kulttuuriympäristön rakenteen ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön

turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Kaikilla kaavatasoilla on tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Myös MRL 54 § mukaisesti asemakaavaa laadittaessa rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. MRL 118 § niin ikään edellyttää, että historiallisesti arvokasta kaupunkikuvaa ei saa turmella.

Raatihuoneen korttelin kaavamuutosalueen rakennushistorialliselta kannalta tärkeimmät arvot liittyvät empiretyylisen puukaupungin säilyneisiin osiin RKY-alueella. Museo toteaa, että kulttuuriympäristön näkökulmasta ihanteellisin asemakaavaratkaisu säilyttäisi korttelin matalan luonteen, joka on sen keskeinen ominaisuus. Raatihuone on pienipiirteinen rakennus, joka nousee parhaiten esiin, kun se on ympäröity samassa mittakaavassa toteutetulla rakentamisella; ei liian korkeita rakennuksia eikä liian suuria avaria tiloja.

Historiallisen kaupunkiympäristön näkökulmasta sopiva kompromissi voisi löytyä arkkitehtuurikilpailun palkittujen ja lunastettujen töiden synteesistä. Osassa ehdotuksista korkein rakennusmassa on sijoitettu Koulukadun varteen, mutta ei suoraan raatihuoneen puistosta avautuvan tilan jatkoksi. Raatihuoneen kortteli viettää pohjoiseen päin ja maanpinnan tasoero on yli seitsemän metriä raatihuoneen alakulmalta Kauppakadun–Koulukadun kulmalle. Korttelin eteläosan rakennuksilla on täten korostunut kaupunkikuvallinen asema, jota rakennusten porrastaminen sekä itä–länsi- että pohjois–etelä-suuntaisesti tasapainottaisi. Tällaista lähestymistapaa edustavat esimerkiksi kilpailutyöt Frieze ja Tällviisii, joissa massoittelu onnistuu säilyttämään raatihuoneen hallitsevan aseman korttelissa muodostaen kuitenkin jatkumon myös kerroskorkeudeltaan kasvusuuntaisen ympäristön kanssa. Näissä ehdotuksissa on hyödynnetty paviljonkimaisia ratkaisuja, jotka mahdollistaisivat alueen tehokkaan ympärivuotisen käytön elävänä kaupunkitilana.

Kaavaluonnoksen selosteessa edellytetään julkisivuilta laadukkaita, keskustarakentamiseen sopivia materiaaleja ja toteutusta ilman näkyviä elementtisaumoja. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen, erityisesti Kauppakadun päädyssä, edellytetään olevan pääosin ikkunapintaa, seinärakenteen kivilaattaa. Museo katsoo, että julkisivumateriaalien hierarkiaan tulee raatihuoneen korttelissa kiinnittää erityistä huomiota ja selostetta voi olla tältä osin tarpeen täsmentää. Raatihuone rakennettiin aikanaan poikkeusluvalla puusta, sillä kaupungilla ei ollut varaa kivirakennukseen. On kaupunkikuvalle eduksi, että ympäristön julkisivumateriaalit eivät tee raatihuonetta korostuneen vaatimattoman näköiseksi. Raatihuoneen puolella

ympäristön typologiaan sopivat etenkin maalatut puiset pinnat, rapatut pinnat sekä vaaleat ja keskivaaleat, neutraalit tai lämpimät sävyt. Koulukadun puolella myös paljaat vaaleasävyiset kivi- ja tiilipinnat tulevat kyseeseen. Tarina-kilpailutyössä julkisivumateriaaliksi esitettiin sävyiltään ja rakeisuudeltaan hienovaraisesti vaihtelevaa rappausta, mikä olisikin ympäristöön erinomaisesti sopiva ratkaisu.

Lähiympäristöstä löytyy onnistuneita esimerkkejä historialliseen ympärisöön sovitetusta uudisrakentamisesta. Raatihuoneen korttelin pohjoispuolella sijaitseva Wilhunkulma on mittakaavaltaan ja muotokieleltään harmoninen uudisrakennus, jonka rakennustapaohjeet edellyttivät modernia tulkintaa historiallisen ympäristön typologiasta. Vuonna 2011 rakennettu Wilhunkulma korvasi paikalla sijanneen ns. Hinkkasen talon, joka oli valmistunut 1850-luvulla. (Kaavaselostuksen sivulla 34 Wilhunkulman rakennusvuodeksi mainitaan virheellisesti 2014.) Vastaavia esteettisiä ja laadullisia kriteereitä tulee edellyttää raatihuoneen kortteliin suunnitellulta uudisrakentamiselta.

Kaupunkiarkeologiset kerrokset

Museoviraston linjauksen mukaisesti muinaismuistolaki (295/1963) koskee ennen 1700-lukua perustettujen kaupunkien isoonvihaan (1713-1721) mennessä rakennettujen alueiden kaupunkiarkeologisia kerroksia varhaisimmista kerroksista 1800-luvulle asti. Lappeenrannassa nämä alueet sijaitsevat linnoitusniemellä. Lappeenrannan uusi keskusta, johon raatihuoneen korttelin asemakaavamuutosalue mahdollisine kaupunkiarkeologisine kerroksineen kuuluu, edustaa nuorempaa, 1700-luvun loppupuolelta muodostunutta kerrostumaa, joka ei täytä Museoviraston linjausta muinaismuistolain suojelustatuksen saamiseksi.

Teemu Mökkösen (2001) laatiman Lappeenrannan kaupunkiarkeologisen inventoinnin kartta-asemointien mukaan vuoden 1775 ns. Tseljuskinin kaavaan on kuvattu asemakaavamuutoksen kohteena olevaan raatihuoneen kortteliin pieniä rakennuksia korttelin etelä- ja pohjoislaitaan. Mervi Kansosen ja Arja Roivaisen (2004) Lappeenrannan kauppiastaloja ja kauppiaita käsittelevän teoksen mukaan vuonna 1829 rakennettua raatihuonetta varten tontilla olleet vanhemmat puurakennukset purettiin, tontin länsiosa jätettiin rakentamatta ja paikalle siirrettiin tori, joka päällystettiin myöhemmin mukulakiveyksellä.

Korttelin arkeologisten kerrosten säilyneisyydestä voidaan esittää arvio historian ja nykytilan pohjalta. Korttelin eteläosan kerrokset ovat tuhoutuneet 1970-luvulla rakennetun seurakuntakeskuksen myötä aikauden rakennustavasta johtuen. Näin seurakuntakeskuksen

mahdollisella purkamisella ja alan uudisrakentamisella ei ole vaikutusta korttelin arkeologisiin kerrostumiin. Korttelin alue, jossa kerroksia on voinut säilyä, sijoittuu korttelin pohjoisen puoliskon pääosin rakentamattomalle puistoalueelle, jossa uusi asemakaava ei muuta alueen käyttöä, eikä näin vaikuta maanalaisiin kerroksiin. Edellä on esitetty, että puistolle annettaisiin kaavassa ympäristön säilymistä edistävä suojelumerkintä, kuten VP/s. Puiston säilymisen lisäksi tämä turvaisi samalla osaltaan mahdollisten maanalaisten arkeologisten kerrosten säilymistä.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat hyväksyneet sähköisesti arkeologi Esa Hertell, rakennustutkija Noora Virtanen ja intendetti Leena Räty.

Tiedoksi: Museovirasto / Itä- ja Pohjois Suomi
Kaakkois-Suomen ELY-keskus / Pertti Perttola, Tuija Mustonen

ETELÄ-
KARJALAN
LIITTO

Lausunto 61/10.02.03.00/2020

17.8.2020

Lappeenrannan kaupunki
kirjaamo@lappeenranta.fi

Lausunto Lappeenrannan Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutoksesta

Laadittavana oleva asemakaava sijoittuu Lappeenrannan ydinkeskustaan Koulukadun ja Kauppakadun sekä Raastuvankadun rajaamaan kortteliin. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (lk) ja kaupunki- / taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk) sekä se sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009).

Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle.

Raatihuoneen korttelin kaavoitusta on ohjannut korttelialueelle toteutetun arkkitehtikilpailun voittajaehdotus "Tarina", jossa on ideoitu korttelin kehittämis– ja täydennysrakentamismahdollisuuksia.
On erittäin hyvä asia, että Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on järjestänyt kyseisen arkkitehtikilpailun sekä laatinut koko korttelia koskevia täydentäviä luonnoksia ja havainnollistuksia ottaen huomioon korttelin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Lisäksi kaavatyö on laadittu asiantuntevasti ja kaavan perustiedot ja lähihistoria on kuvailtu selkeästi.

Etelä-Karjalan liitolla ei ole muuta lausuttavaa tähän asemakaavaluonnokseen

Satu Sikanen
maakuntajohtajan sijainen

Marjo Wallenius
aluesuunnittelujohtaja

Kauppakatu 40 D
53100 Lappeenranta
Finland

Tel +358 (5) 613 001
Y-tunnus 0869462-5

etunimi.sukunimi@ekarjala.fi
kirjaamo@ekarjala.fi
www.ekarjala.fi

1.7.2020 LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 12.6.2020

LAUSUNTO ASEMAMAAKAVAN MUUTOS: KESKUKSEN KAUPUNGINOSA (2), Kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä osa puistoaluetta

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Keskuksen kaupunginosaan korttelin 8 tonteille 1 ja 3 sekä osalle puisto- ja katualueita. Suunnittelualue sijoittuu Koulu-, Kauppa- ja Raastuvankadun rajaamaan kortteliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen ja entisen seurakuntakeskuksen tontin uudelleenkäyttö.

Lausunto on pyydetty 10.8.2020 mennessä.

Lausunto:

Lappeenrannan ympäristönsuojeluviranomainen on tarkastanut asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja toteaa siitä seuraavaa:

Melumallinnuksen perusteella Koulukadun puoleiselle julkisivulle kohdistuu ohjearvot ylittävää melua ($L_{aeq7\text{-}22}$ enimmillään 65 dB ja $L_{aeq22\text{-}7}$ 58 dB). Sisäpihan puolella on mallinnuksen perusteella ohjearvot alittavaa hiljaista ulkotilaa. Koulukadun puoleiselle julkisivulle on edellytetty rakenteellista ääneneristystä.

Asemakaavaan tulee sisällyttää määräys: ”Koulukadun puoleiselle julkisivulle avautuvien asuntojen on ulotuttava myös toiselle julkisivulle, jonka äänenpainetaso on alle 55 dB.” Koulukadun korkea melutaso vaikeuttaa asuntojen tuulettamisen ja jäähdyttämisen sekä erityisesti yöaikaista lepoa. Vaihtoehtoisesti sijoitettaessa pieniä, vain Koulukadun puolelle avautuvia huoneistoja, tulee kaavassa edellyttää koneellista jäähdytystä.

Viite: Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus: Melun ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 2013.

Sara Piutunen
ympäristönsuojelupäällikkö

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.

17.6.2020 LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys/kaupunkisuunnittelu

Viite: Lausuntopyyntö 12.6.2020

LAUSUNTO RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan muutosta Raatihuoneen kortteliin. Korttelia rajaavat Kirkkokatu, Koulukatu, Kauppakatu ja Raastuvankatu. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurankuntakeskuksen tilalle.

Kaavan laadintaa varten on tehty meluselvitys. Meluselvityksen mukaan liikennemelu aiheuttaa suunnitellun uudisrakennuksen julkisivuun enimmillään 66 dB Koulukadun puoleisella sivulla. Bussipysäkille tulevien ja lähtevien bussien aiheuttamat enimmäisäänitasot ovat 83 dB.

Alueella ei ole toimintoja, joista aiheutuisi ympäristöön haju-, melu- tai pölyhaittoja tai muita ympäristön häiriötekijöitä. Liikennemelu on huomioitu kaavan valmistelussa erikseen. Alue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella Lappeenrannan keskusta-Lauritsala.

Lausunto:

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi kunnan terveydensuojeluviranomaisena on tarkastanut asemakaavaluonnoksen ja toteaa siitä seuraavaa:

Liikennemelun haittojen ehkäiseminen on huomioitu kaavamääräyksissä: Ulkoseinille, ikkunoille ja ilmanvaihtoaukoille on määrätty ääneneristävyysvaatimus 38 dB Koulukadun ja Kauppakadun puoleisilla julkisivuilla ja parvekkeet tulee lasittaa. Määräyksien mukaan uudisrakennuksen Koulukadun puoleiselle julkisivulle tulee rakentaa katos, joka suojaa melulta asuin- ja liiketiloja. Tällöin melutasot asuntojen sisätiloissa jäisivät alle asumisterveysasetuksen (545/2015) melun toimenpiderajojen ja asuintilojen suojaaminen melulta on riittävä. Rakennukset suojaavat piha-aluetta siten, että melutaso jää päivällä selvästi alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.

Suunnittelualueen sijainti III-luokan pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä. Myös radonhaittojen ehkäiseminen on huomioitu riittävästi kaavamääräyksissä.

Virpi Laamanen
terveysvalvonnan johtaja vs.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan seudun ympäristötoimen kirjaamosta.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Lausunto

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala,
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö 12.6.2020

LPR/1236/10.02.03.00/2017 Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutos (2 Keskus kortteli 8 tontit 1,3, puisto alue)

Rakennusvalvonta ilmoittaa, että vireillä olevasta Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutosluonnoksesta rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Lappeenrannassa 10.7.2020

Päivi Salminen
rakennustarkastaja

Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, rakennusvalvonta
PL 38, 53101 Lappeenranta | Villimiehenkatu 1, 2. krs | puh. 05 6161
kirjaamo@lappeenranta.fi | www.lappeenranta.fi

23.7.2020 Dnro
LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala
kirjaamo / kaupunkisuunnittelu

Kadut ja ympäristö -vastuualueen lausunto Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutosluonnokseen

Lappeenrannan kaupungin elinvoima ja kaupunkikehitys toimialan Kadut ja ympäristö -vastuualue ilmoittaa lausuntonaan Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutosluonnoksesta, että puiston alle ulottuvan maanalaisen pysäköinnin tulee olla kokonaisuudessaan tontin rajojen sisäpuolella. Puiston tontinrajaa tulee siirtää maanalaisen pysäköinnin vaativan tilan verran puistoon päin. Lisäksi Kauppakadulla tulee säilyttää kyseinen puu, joka on kaavan mukaan pp/h -1 väylän kohdalla. Pp/h-1 väylä on osa tonttia, joten sen kunnossapito kuuluu tontille.

Pysäkkisyvennyksen tulee olla korkeudeltaan kadun puolelle vähintään 3,9 metriä. Lisäksi pysäkkisyvennykseen tulee olla mahdollista asentaa joukkoliikenteen infotauluja (rakennuksen ikkunaan, syvennyksen kattoon) ja varaus niiden sähköistykselle tulee huomioida. Pysäkkisyvennys tulee varustaa riittävällä ja kohteeseen sopivalla valaistuksella.

Rakennukseen jätettävän kulkuaukon tulee olla puiston kohdalla ja leveys tulee olla minimissään 5 metriä.

Kadut ja ympäristö

Olli Hirvonen
kaupungininsinööri

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Dnro
LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehitys
Kirjaamo
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntö 12.6.2020

Maaomaisuuden hallinnan lausunto Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutosluonnokseen

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen ja entisen seurakuntakeskuksen tontin uudelleenkäyttö.

Asemakaava-alueella on sekä kaupungin että yksityisen maanomistusta.

Tontille 405-2-8-1 (seurakuntakeskuksen tontti) on osoitettu asemakaavamuutosluonnoksessa lisää rakennusoikeutta nykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimusmenettelyllä tontin omistajan osallistumisesta asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty kaikkien sopimusosapuolien osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Lappeenrannassa 17.6.2020

Riitta Ruutiainen
kaupungingeodeetti

Tämä asiakirja on allekirjoitettu digitaalisesti, allekirjoituksen voit tarkistaa Lappeenrannan kaupungin kirjaamosta.

LPR/1236/10.02.03.00/2017 Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutos (2 Keskus kortteli 8 tontit 1,3, puisto alue)

Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimialalla ei ole toimintaa tai suunniteltua toimintaa Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutosalueella. Toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen. Lappeenrannan Museot antaa lausuntonsa rakennetun kulttuuriympäristön näkökulmasta.

17.7.2020,

Tuija Willberg, toimialajohtaja

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 10. elokuuta 2020 12:27
Vastaanottaja: YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Kopio: [redacted]
Aihe: Lappeenrannan Kilta: Raatihuoneen korttelin kaava
Liitteet: Kilta kaavalausunto seurakuntatalon tontti 10.8.2020.docx

Hei,
ohessa liitteenä ja alla kopioituna Lappeenrannan Kilta ry:n kanta raatihuoneen korttelin parhaillaan nähtävillä olevaan kaavasuunnitelmaan.

Ystävällisin terveisin,
[redacted]
Lappeenrannan Killan pj.

Asia: Lappeenrannan raatihuoneen kortteli / asemakaavan ja tonttijaon muutos 2 Keskus, kortteli 8, tontit 1 ja 3, puistoalue ja osa katualuetta

Vastaanottaja: Lappeenrannan kaupunki / elinvoima ja kaupunkikehitys

Lappeenrannan Kilta ry. lausuu entisen seurakuntatalon tontin parhaillaan nähtävillä ja kommentoitavana olevasta kaavasta seuraavaa.
Entisen seurakunnan toimistotalon tontti rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Alueen keskeinen arvorakennus, maan vanhin säilynyt puinen raatihuone, sijaitsee välittömästi nyt kaavoitettavan tontin luoteispuolella. Nykyistä huomattavasti korkeampi uudisrakennus olisi ongelmallinen myös raatihuoneen puiston kannalta, koska se varjostaisi kaakko-etelä-suunnasta tulevan valon.
Valtakunnallisesti arvokkaan historiallisen rakennuksen naapuruus on otettava huomioon tontin rakennusoikeutta määritettäessä. Killan kanta on, että tontille sopii rakennusoikeutta korkeintaan osayleiskaavan antaman vaihteluvälin alarajan mukaan. Esityksessä on siten 25 prosenttia liikaa rakennusoikeutta, mikä käytännössä tarkoittaa liian suurta kerroslukua. Maksimikerrosluvun entisen seurakuntatalon tontilla tulisi olla neljä.
Lappeenrannan Kauppakadun varrella säilynyttä vanhoille kaupungeille ominaista mittakaavaa on varjeltava myös uudisrakentamista suunniteltaessa. Ko. alue ulottuu Tasihinin talolta vanhalle Yhdyspankin talolle ja Wolkoffin talolta Raatihuoneelle. Kokonaisuuteen kuuluu myös Koulukadulla seurakuntatalon tontin naapurissa sijaitseva graniittinen vanha Kansallisosakepankin talo.

Lähetetty laitteesta Windowsin sähköposti

LPR/1236/10.02.03.00/2017 Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutos (2 Keskus kortteli 8 tontit 1,3, puisto alue)

Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto toteaa Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutoksesta seuraavaa:

Vuonna 1978 rakennettu seurakuntakeskus on kaupunkilaisten mielestä liian massiivinen rakennus. Koulukadun ja Raatihuoneen kannalta seurakuntakeskus on ”ahdistanut” sen pimentoon. Samaa mieltä ovat olleet museoviraston edustajat viranomais-neuvottelussa 29.5.2020. Kaavoittajakin on myöntänyt ko. kohteen olevan vähintäänkin "haastava".

Rakennusoikeuden kasvattaminen nykyiseen rakennusoikeuteen nähden heikentää lisää Raatihuoneen esilletuloa ja käytettävyyttä.

Luonnoksessa kattomuoto (harja-) tuo lumen putoamisriskejä, vaikka millaisia ”toppareita” rakennettaisiin. Lumet tulisi kuitenkin pudottaa hallitusti, tämä tuo kunnossapidolle jatkuvaa tarkkailua, milloin olisi ryhdyttävä toimenpiteisiin. Lisäksi ongelma korostuu, kun ko. rakennuksen kohdalle aiotaan siirtää bussipysäkit.

Raatihuoneen pihalle on esitetty terassia, mutta tulevan käytön kannalta, tulisi jättää mahdollisuus henkilökunnan pysäköintiin.

Asemakaavaluonnoksesta on mainittu toimintarajoitteisten kannalta vain seuraavaa: rakennussuunnittelu vaiheessa tulee ratkaista esteettömyysongelmat.

Kaupunkisuunnittelu voisi jo tässä vaiheessa kiinnittää enemmän huomiota kaikkien toimintarajoitteisten ihmisten ongelmien ratkaisemiseen, samalla helpottuisi pelastuslaitoksen mahdollisuudet toimia esteettömästi vahinkotapauksissa.

Terveisin
Jaana Kauppinen
Jaana Kauppinen
puheenjohtaja
Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto 2017-2021

29.7.2020,

Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry

LAUSUNTO
10.8.2020

Lappeenrannan kaupunki
Kirjaamo

Re. Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry:n lausunto koskien asemakaavan ja tonttijaon muutosta Keskuksen kaupunginosaan Raatihuoneen korttelin 8 tonteille 1 ja 3 sekä osalle puisto- ja katualueita

Dnro LPR/1236/10.02.03.00/2017

Asemakaavaluonnoksen kohteena oleva kortteli on poikkeuksellisen merkittävä paitsi kaupunkikuvallisesti myös toiminnallisesti ja laajenevan liikekeskustan mahdollisuuksien kannalta. Koulukatu osana keskustan kehää välillä Snellmaninkatu - Kirkkokatu on muodostanut keskustaa jakavan linjan, jonka johdosta liike-elämän aktiviteetit ovat rajoittuneet pääasiassa Koulukadun eteläpuolelle. Kauppakadun ravintolakeskittymä terassialueineen on tähän poikkeus: aktiivinen kaupunkielämä levittäytyy Koulukadun pohjoispuolelle vain Kauppakatua pitkin. Kaavoituksen kohteena oleva kortteli on näin ollen avainasemassa liikekeskustan levittäytymisen mahdollisuuksien kannalta.

Kaavoituksen pohjana oleva arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus avaa tähän lukuisia hienoja mahdollisuuksia. Se avautuu aktiivisina tiloina moneen suuntaan:

1. Koulukadulle liiketiloina ja joukkoliikenteen laadukkaana pysäkkialueena.
2. Raatihuoneen puistoon ravintolatiloina terasseineen jättäen kuitenkin Raatihuoneen puiston koskemattomaksi
3. Liiketiloina koko uudisrakennusten mittaisen pihasivun pohjakerroksessa
4. Käytävämäisenä pihatilana, joka hienosti avaa jalankulkuakselin korttelin sisään Kauppakadulta Kirkkokadulle mahdollistaen kaupallista toimintaa myös pihakäytävään
5. Porttikäytävinä, jotka sitovat Koulukadun useasta kohdasta korttelin sisäosiin.
6. Lisäksi porttikäytävien kookkaat kulmakaaren muotoiset aukot tuovat Koulukadun julkisivuun arkaaista ja paikan henkeä uuden ja vanhan arkkitehtuurin solmukohdassa korostavan helposti tunnistettavan aiheen.

Asemakaavan pohjaksi valittiin siis taitavasti em. kaupunkitiloja- ja toimintoja ratkaissut kilpailuehdotus, joka muiden ansioidensa ohella laajentaa kaupunkielämää aikaisemmin yleisölle tuntemattomiin korttelin sisäosiin.

Itse kaavaluonnos on myös taitavasti laadittu. Sen esittelymateriaali on tehty huolellisesti ja havainnollisesti. Esittelyaineiston perusteella saa helposti hyvän käsityksen kaavaluonnoksesta.

Kuinka hyvin luonnos sitten toteuttaa kilpailuehdotuksen niitä piirteitä, joilla se erottui edukseen muista kilpailijoista?

Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry
Valtakatu 38, 4. krs 53100 LAPPEENRANTA
Puhelin: 044-337 6060 e-mail: johanna.ruotsi@lappeenranta.fi
Kotisivut: www.lakesry.fi Kaupparekisterinro: 179.540 Y-tunnus: 1601126-5 EKOP 562009-2142691

Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry **LAUSUNTO**
10.8.2020

Ei aivan kaikilta osiltaan. Jättämällä vielä kilpailussa mukana ollut tontti 5 pois kaava-alueesta, häviää kilpailuehdotuksen eräs hieno oivallus: korttelin sisäinen yhteys Kauppakadulta Kirkkokadulle, koska ehdotuksen pihakäytävä ei enää jatku tontin 5 kohdalla. Näin pihakäytävästä uhkaa tulla umpiperä. Tätä korostaa vielä pihatilan jakaminen julkiseen, puolijulkiseen ja yksityiseen vyöhykkeeseen, missä pihakäytävän perä on omistettu asuntojen pihoiksi, eikä kaikille avoimeksi tilaksi, missä "life between buildings" voisi toteutua. Ratkaisu sulkee pois myös pihatilasta niiden lukuisten pienten liiketilojen mahdollisuuden, joita kilpailuehdotuksessa esitettiin. Tilalle tulleet viherpihat (vp-8 ja vp-9) piristänevät kyllä pihatilan ilmettä mutta eivät aktivoi sitä toiminnallisesti eivätkä kaupallisesti.

Kilpailuehdotus latistuu kaavaluonnoksessa myös joiltain kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan. Koulukadulta kaavakorttelin sisäosaan johtavia porttikonkeja on poistettu ja niistä on poistettu kulmakaaren muoto Koulukadunpuolella. Näin kilpailuehdotuksen omintakeinen arkkitehtuuri on yksinkertaistunut perusarkkitehtuuriksi ilman em. viittauksia korttelin historiallisiin kerrostumiin.

Edellä mainittuun viitaten LAKES ry suosittelee kaavaluonnosta kehitettäväksi vielä niin, että voittaneessa kilpailuehdotuksessa olleet korttelin sisätilojen julkisuus, toiminnallisuus ja läpihengittävyys (Kauppakatu - Kirkkokatu ja Koulukatu - korttelin sisäosat) toteutuvat ja uudisrakennusten arkkitehtuurissa olleet viitaukset korttelin historiallisiin kerrostumiin säilyvät.

Kunnioittavasti,

Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry:n hallitus

Lappeenrannassa 10. elokuuta, 2020

Markku Rusanen
Hallituksen puheenjohtaja

Johanna Ruotsi
Toiminnanjohtaja

Lappeenrannan Kaupunkikeskusta – LAKES ry
Valtakatu 38, 4. krs 53100 LAPPEENRANTA
Puhelin: 044-337 6060 e-mail: johanna.ruotsi@lappeenranta.fi
Kotisivut: www.lakesry.fi Kaupparekisterinro: 179.540 Y-tunnus: 1601126-5 EKOP 562009-2142691

28.7.2020

Lappeenrannan kaupunki
Elinvoima ja kaupunkikehityksen toimiala
Kirjaamo
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 12.6.2020

LAUSUNTO RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole lausuttavaa kyseisestä asemakaavan muutoksesta. Lappeenrannan Energiaverkot Oy kuitenkin huomauttaa, että liittyminen jätevesiviemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa ja että uusien muodostuvien tonttien nro. 7 (seurakuntatalo) ja nro. 6 (vanha KOP:n pankkirakennus) olemassa olevien tonttijohtojen vaatimat rasitevaraukset Raatihuoneen kiinteistölle.

LAPPEENRANNAN ENERGIAVERKOT OY

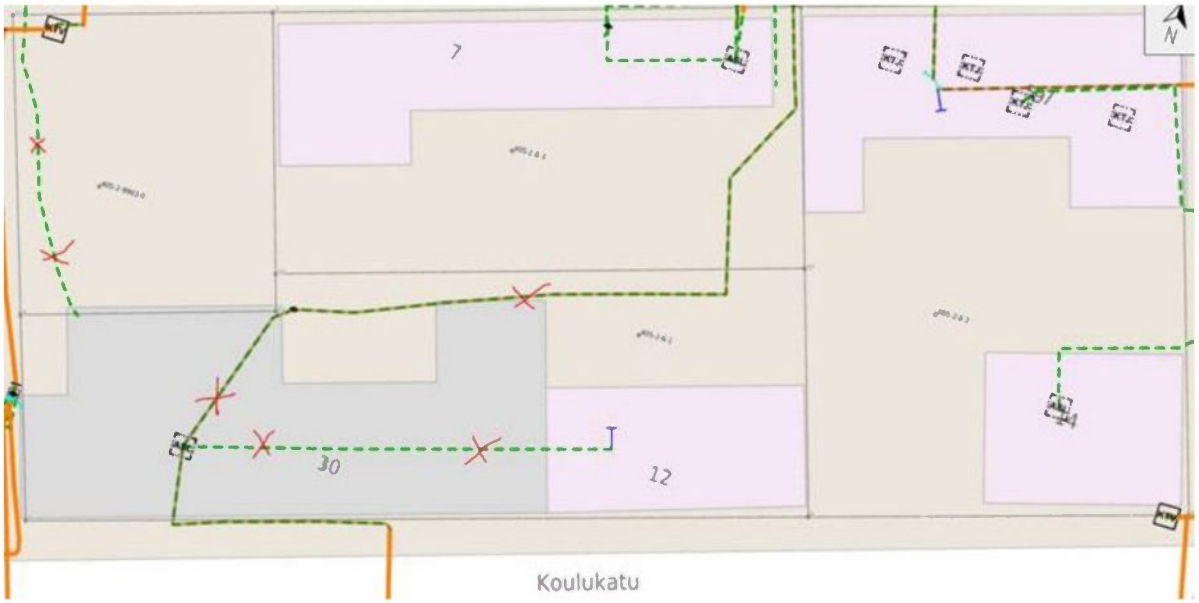
Jouni Horppu
Rakennuttajapäällikkö

LIITTEET

Lähettäjä: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Vastaanottaja: Lind Taina; YP LPR Kirjaamo Lappeenrannan kaupunki
Kopio: Deski /Telia Finland Oyj /Tampere
Aihe: RE: Lausuntopyyntö - Lappeenrannan raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos
Päivämäärä: 20. heinäkuuta 2020 14:30:56

Kiitos ilmoituksesta,
Telialla ei kohteeseen lausuttavaa.

Korttelissa on Telian infraa, mutta esimerkiksi seurakuntakeskuksen purkaminen ei vaikuta olevaan verkkoon, korttelin läpi menevässä kaapelissa ei ole liittymiä, sen voi romuttaa.
Mikäli Kauppa- ja Raastuvankadun risteyksessä olevaa KTV-kaappia joudutaan siirtämään, pyydämme ilmoittamaan siitä hyvissä ajoin, vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta.



Terveisin

Hannu Kolehmainen
Production Desk
Telia Company
p. 020 133 2710
www.telia.fi/televerkko

From: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Sent: tiistai 16. kesäkuuta 2020 11.32
To: Lind Taina <Taina.Lind@lappeenranta.fi>
Subject: Lausuntopyyntö - Lappeenrannan raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos

Hei

Lappeenrannan kaupunki valmistelee asemakaavan ja tonttijaon muutosta Keskuksen kaupunginosaan korttelin 8 tonteille 1 ja 3 sekä osalle puisto- ja katualueita. Suunnittelualue sijoittuu Koulu-, Kauppa- ja Raastuvankadun rajaamaan kortteliin. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen ja entisen seurakuntakeskuksen tontin uudelleenkäyttö.

Pyydän huomioimaan viestin liitteenä olevan lausuntopyyntökirjeen.

Kaavahankkeen aineistolinkki: https://www.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Raatihuoneen-kortteli

[redacted] PÖYTÄKIRJAN OTE 1(3)

3.8.2020

HALLITUKSEN KOKOUS 4/2020

Aika: Maanantaina 3. päivä elokuuta 2020 klo 13.00

Paikka: Realia Isännöinti Oy:n tilat, Liikekeskus Centre, Brahenkatu 4, 5. krs, Lappeenranta

Läsnä: [redacted] puheenjohtaja

[redacted] isännöitsijä/sihteeri

KÄSITELLYT ASIAT

1 Kokouksen avaus

Hallituksen puheenjohtaja [redacted] avasi kokouksen, todettiin kokous lailliseksi ja päätosvaltaiseksi.

---

5 Raatihuoneen korttelin asemakaavan ja tonttijaon muutos

Taloyhtiön hallitus antaa vastineen ja vaatii seuraavaa:

Kirkkokadun kautta liikenne seurakunnan parkkialueen ylä- ja alakannelle.

Raastuvankadun ajoyhteys pois käytöstä/huolto ajolle.

Autopaikoituksen hintahaarukka sellaiseksi, että niitä käytetään / ostetaan, jolloin kadunvarsipaikat olisivat käytössä kaupunkilaisille ja turisteille ei vain tulevan As Oy:n asukkaiden käytössä.

---

7 Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 13:35

[redacted]

puheenjohtaja

[redacted]

[redacted]

sihteeri/isännöitsijä

Otteen oikeaksi todistavat

[redacted]

[redacted]

Raatihuoneen korttelin kaavamuutos, luonnos 12.6.2020

MIELIPIDE

Naapurikorttelin [redacted] omistajana esitämme Raatihuoneen korttelin kaavaluonnoksesta mielipiteenämme seuraavaa:

10.3.2019 kaupungille (Maarit Pimiä) lähettämässämme viestissä esitimme että, kaavan valmistelussa huomioitaisiin tärkeinä pitämämme näkymiin ja pysäköintiin liittyvät näkökohdat. Alla lainaus viestistä.

1. Näkymät
[redacted] kaavamuutoksessa ja sen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa pidettiin tärkeänä, että kaavan mahdollistaman uuden asuinkerrostalon yläkerroksista avautuu näkymä pohjoiseen kohti satamaa.
[redacted] kaavassa myös massoittelu tehtiin niin, että sen eteläpuolella olevalle Jatkeen projektille jätettiin "näkymäkäytävä" pohjoisen suuntaan.
Toivoisimme, että tämä ajattelu jatkuu myös Raatihuoneen korttelin kaavassa ja rakennusten massoittelulla ei kokonaan tukita takarivin näkymiä sataman suuntaan.
Liitteenä [redacted] kaavan havainnekuva sataman suunnasta.

2. Pysäköinti
[redacted] tontin kehittäminen tehdyn kaavamuutoksen pohjalta tulee edellyttämään pysäköintijärjestelyjä. Tässä olisi hyvä olla erilaisia vaihtoehtoja omalla tontilla kellariin toteutettavien pysäköintitilojen lisäksi.
[redacted] voisi olla kiinnostunut mikäli Raatihuoneen korttelin pysäköintijärjestelyt mahdollistavat järkeviä ja kustannustehokkaita yhteisiä ratkaisuja.

Korttelin [redacted] koskeva [redacted] asemakaava valmistui 2017 ja kiinteistön kehittäminen asemakaavan periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti on edelleen ajankohtaista. Pidämme tärkeänä, että tämä nyt lausunnolla oleva kaavamuutos ei ole ristiriidassa [redacted] asemakaavan tavoitteiden ja periaatteiden kanssa, jotka on sovittu yhdessä kaupungin kanssa kaavaa laadittaessa. Edellä esitetyt näkökohdat ovat täten edelleen mielestämme tärkeitä ja tulee ottaa riittävän painokkaasti huomioon.

Edellä mainittuihin näkökohtiin liittyen ehdotamme, että kaavassa huomioitaisiin seuraavat asiat:

1.Kaavaluonnoksessa Koulukadun varteen on esitetty 3-7 kerroksisten rakennusten yhtenäinen rivistö. Massoittelussa tulisi huomioida oheiseen karttaan nuolella merkitty näkymäkäytävä sataman suuntaan vastaavalla tavalla kuin [redacted] kaavassa huomioitiin sen takana olevien rakennusten näkymäkäytävä sataman suuntaan jättämällä osa tontista 2-kerroksiseksi. Lisäksi kaavamääräyksellä tulisi varmistaa, että kaavassa osoitetun kerrosluvun ja räystäskorkeuden yläpuolelle ei rakenneta sisennettyjä kattokonehuoneita, jotka viereisten rakennusten yläkerroksista katsottuna voivat tulla näkymän eteen.

2. Kaavan map3 merkintä sallii autopaikkojen sijoittamisen Koulukadun alle kolmeen kerrokseen. [redacted] asemakaavassa on samaa katualuetta koskeva saman sisältöinen määräys. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että autopaikkoja mahdollisesti toteutettaessa otetaan kadun molemmilla puolilla olevien kiinteistöjen intressit tasavertaisesti huomioon ja toteutus mahdollistaa

molempien käytön.

[redacted]

[redacted] 53100 Lappeenranta

KAAVANLAATIJAN VASTINEET 27.8.2020

Dnro 1236/10.02.03.00/2017

LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
2 KESKUS, kortteli 8, tontit 1 ja 3, PUISTOALUE JA OSA KATUALUETTA

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

MRA 30 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
Kaavaluonnos 12.6.2018 on pidetty nähtävillä 16.6. – 10.8.2020.

LAUSUNNOT

1. **Kaakkois-Suomen ELY-keskus**
   a. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.
   b. Hulevesien hallinnasta ei ole kaavamääräyksissä mainintaa. Kaavaselostuksessa asiasta on todettu lyhyesti, mutta siitä ei selviä tehdäänkö hulevesien hallinnasta selvitys rakentamisvaiheessa vai tiedetäänkö nyt jo, että alue liitetään hulevesiverkostoon. Hulevesien hallinnasta ja käsittelyn suunnittelutavasta tulee kaavaselostuksessa olla kuvaus. Mikäli hulevedet tulee johtaa hulevesiverkostoon, kaavamääräyksen tarpeellisuutta tulee harkita.
   c. Asiantuntevasti ja perehtyen laadittu kaavatyö. Arkkitehtuurikilpailun havainnekuvat konkretisoivat ympäristön muutosta asiaan perehtymättömälle hyvin. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin. Kaavan valmisteluaineisto antaa hyvät edellytykset edetä ehdotusvaiheeseen.

Vastineet:

   a. OK.
   b. Hulevedet on tarkoitus johtaa pääosin hulevesiverkostoon, sillä korttelin uudisrakentamisalueilla ei ole käytännössä mahdollisuutta hulevesien imeyttämiseen. Asiaa on tarkennettu asemakaavaselostukseen.
   c. OK.

2. Etelä-Karjalan museo

a. Museo pitää myönteisenä, että Lappeenrannan historiallisesti arvokkaimpiin rakennuksiin kuuluvan raatihuoneen ympäristöä kehitetään. Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuodelta 1971 (raatihuoneen alue) ja 1977 (seurakuntakeskuksen alue). Vireillä oleva asemakaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden vahvistaa keskustan ja linnoituksen sekä sataman välistä yhteyttä. Asiaa voi pitää merkittävänä myös matkailun näkökulmasta.

b. Kaavamuutoksen keskiössä on Lappeenrannan seurakuntakeskus osoitteessa Koulukatu 10. Kyseessä on Markku Komosen suunnittelema, 1977 valmistunut kalkkihiekkatiilin verhottu rakennus. Komosen diplomityönään tekemä seurakuntakeskuksen suunnitelma johti Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komosen perustamiseen vuonna1974.

c. Seurakuntakeskuksella on rakennushistoriallista arvoa 1970-luvun arkkitehtuurin alkuperäisasussa säilyneenä edustajana ja professori Komosen varhaistyönä. Samalla rakennus heijastaa haasteita, joita perinteisen ja modernin arkkitehtuurin yhteensovittaminen tuottaa. Ennen kuin lopullisia päätöksiä korttelin tulevaisuudesta tehdään, on hyvä vielä pohtia niitä tekijöitä, jotka ovat johtaneet seurakuntakeskuksen pitämiseen epätyydyttävänä nykyhetkellä. Korttelin 1970-luvun suunnittelutavoitteissa on yhtäläisyyksiä nykypäivän kanssa, joskin historiallisten rakennusten mittakaavan kunnioittamiselle on tuolloin annettu suurempi prioriteetti ja toisaalta rakennuksen käyttötarkoitus on ohjannut ratkaisuja vahvasti. Kaupunkikuvassa näin keskeisen korttelin osalta ei voi pitää toivottavana, että rakennuskanta saavuttaa elinkaarensa pään alle 50-vuotiaana. Sekä kulttuuri- että luonnonympäristön kestävä kehitys edellyttävät, että rakennusten käyttöikä on tätä selvästi korkeampi. Korttelin muutosten tulee tuottaa pitkäikäisiä ratkaisuja. Tämä on myös Lappeenrannan kaupungin GreenReality-strategian mukaista.

d. Raatihuoneen korttelin kaavamuutosalueen rakennushistorialliselta kannalta tärkeimmät arvot liittyvät empiretyylisen puukaupungin säilyneisiin osiin RKY-alueella (Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alue). Museo toteaa, että kulttuuriympäristönnäkökulmasta ihanteellisin asemakaavaratkaisu säilyttäisi korttelin matalan luonteen, joka on sen keskeinen ominaisuus. Raatihuone on pienipiirteinen rakennus, joka nousee parhaiten esiin, kun se on ympäröity samassa mittakaavassa toteutetulla rakentamisella; ei liian korkeita rakennuksia eikä liian suuria avaria tiloja.

e. Historiallisen kaupunkiympäristön näkökulmasta sopiva kompromissi voisi löytyä arkkitehtuurikilpailun palkittujen ja lunastettujen töiden synteesistä. Osassa ehdotuksista korkein rakennusmassa on sijoitettu Koulukadun varteen, mutta ei suoraan raatihuoneen puistosta avautuvan tilan jatkoksi.

Raatihuoneen kortteli viettää pohjoiseen päin ja maanpinnan tasoero on yli seitsemän metriä raatihuoneen alakulmalta Kauppakadun–Koulukadun kulmalle. Korttelin eteläosan rakennuksilla on täten korostunut kaupunkikuvallinen asema, jota rakennusten porrastaminen sekä itä–länsi- että pohjois–etelä-suuntaisesti tasapainottaisi. Tällaista lähestymistapaa edustavat esimerkiksi kilpailutyöt Frieze ja Tällviisii, joissa massoittelu onnistuu säilyttämään raatihuoneen hallitsevan aseman korttelissa muodostaen kuitenkin jatkumon myös kerroskorkeudeltaan kasvusuuntaisen ympäristön kanssa. Näissä ehdotuksissa on hyödynnetty paviljonkimaisia ratkaisuja, jotka mahdollistaisivat alueen tehokkaan ympärivuotisen käytön elävänä kaupunkitilana.

f. Kaavaluonnoksen selosteessa edellytetään julkisivuilta laadukkaita, keskustarakentamiseen sopivia materiaaleja ja toteutusta ilman näkyviä elementtisaumoja. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen, erityisesti Kauppakadun päädyssä, edellytetään olevan pääosin ikkunapintaa, seinärakenteen kivilaattaa. Museo katsoo, että julkisivumateriaalien hierarkiaan tulee raatihuoneen korttelissa kiinnittää erityistä huomiota ja selostetta voi olla tältä osin tarpeen täsmentää. Raatihuone rakennettiin aikanaan poikkeusluvalla puusta, sillä kaupungilla ei ollut varaa kivirakennukseen. On kaupunkikuvalle eduksi, että ympäristön julkisivumateriaalit eivät tee raatihuonetta korostuneen vaatimattoman näköiseksi. Raatihuoneen puolella ympäristön typologiaan sopivat etenkin maalatut puiset pinnat, rapatut pinnat sekä vaaleat ja keskivaaleat, neutraalit tai lämpimät sävyt. Koulukadun puolella myös paljaat vaaleasävyiset kivi- ja tiilipinnat tulevat kyseeseen. Tarina-kilpailutyössä julkisivumateriaaliksi esitettiin sävyiltään ja rakeisuudeltaan hienovaraisesti vaihtelevaa rappausta, mikä olisikin ympäristöön erinomaisesti sopiva ratkaisu.

g. Korttelin arkeologisten kerrosten säilyneisyydestä voidaan esittää arvio historian ja nykytilan pohjalta. Korttelin eteläosan kerrokset ovat tuhoutuneet 1970-luvulla rakennetun seurakuntakeskuksen myötä aikakauden rakennustavasta johtuen. Näin seurakuntakeskuksen mahdollisella purkamisella ja alan uudisrakentamisella ei ole vaikutusta korttelin arkeologisiin kerrostumiin. Korttelin alue, jossa kerroksia on voinut säilyä, sijoittuu korttelin pohjoisen puoliskon pääosin rakentamattomalle puistoalueelle, jossa uusi asemakaava ei muuta alueen käyttöä, eikä näin vaikuta maanalaisiin kerroksiin. Edellä on esitetty, että puistolle annettaisiin kaavassa ympäristön säilymistä edistävä suojelumerkintä, kuten VP/s. Puiston säilymisen lisäksi tämä turvaisi samalla osaltaan mahdollisten maanalaisten arkeologisten kerrosten säilymistä.

Vastineet:

a. OK.

b. OK.

c. Seurakuntakeskuksen arkkitehtuurilla on rakennushistoriallista arvoa, mutta rakennusteknisesti rakennus edellyttäisi mittavia korjaustoimenpi-

teitä, jotta sen käyttökustannukset olisivat kohtuullisella tasolla. Yhteiskunnallisten muutosten seurauksena seurakuntayhtymän tilatarpeet ovat muuttuneet samalla, kun tilojen käyttöön kohdistuu kasvavia tehostamispaineita. Seurakuntakeskuksen purkamiselle on painavia toiminnallisia perusteita, koska rakennuksen tilajärjestelyihin sopivaa toimintaa ei ole tarjolla, ja koska tyhjän rakennuksen ylläpito olisi omistajalle merkittävä taloudellinen rasite. Samaan aikaan seurakuntayhtymä on peruskorjannut itselleen toimivat korvaavat tilat viereiseen suojeltuun rakennukseen. Uuden rakennuksen elinkaaren tulee luonnollisesti olla mahdollisimman pitkä ja sen tulee rakenteellisesti kestää tuleville sukupolville. Tavoite toteutuu, kun uuden rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen.

d. RKY-alueeseen rajautuvien uudisrakennusten massoittelussa on otettu huomioon ympäristön mittakaava paitsi rakennusmassan porrastamisella ja jäsentämisellä, myös uudisrakentamisen sijoittamisessa mahdollisimman kauas raatihuoneesta ja sen sivurakennuksista. Lisäksi asemakaavamääräyksiä on täydennetty siten, että rakennusmassan pitkät sivut tulee jäsentää kolmeen osaan värisävyn vaihdoksilla. Taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu edellyttää myös riittävää rakentamisvolyymia. Kohteen haasteellisuus on tiedostettu suunnitteluprosessin alusta asti. Tästä syystä kohdetta ryhdyttiin suunnittelemaan arkkitehtuurikilpailulla, joka tarjoaisi toteuttamiskelpoisen ja arkkitehtonisesti laadukkaan ratkaisun. Asemakaava on laadittu kilpailun voittajaehdotuksen pohjalta.
e. Kilpailun tuomaristo pohti tarkoin ehdotuksia, joissa raatihuoneen edustapuisto laajeni Koulukadulle. Tuomaristo totesi kyseisten ehdotusten kuitenkin rikkovan intiimin mittakaavan raatihuoneen edustalla, etenkin kun ehdotuksissa esitetyt uudisrakennukset olivat korkeita ja ne oli sijoitettu hyvin lähelle raatihuonetta. Lappeenrannan keskustassa on jo nykyisellään suhteellisen paljon oleskeluun rakennettuja puistoja ja aukioita. Uusille julkisille ulkotiloille on siten vaikea löytää perusteluja. Julkisten ulkotilojen toimivuus ja viihtyisyys edellyttäisi riittävää ihmismäärää ja sen luomaa tunnelmaa.
f. Kaavamääräyksiin on täydennetty määräys puurakenteiden käyttämisestä porttikäytävän seinissä. Porttikäytävä on luonteva sijainti puuverhoilulle, koska sen läpi Koulukadulta on mahdollista nähdä raatihuone samanarvoisten julkisivumateriaalien typografiassa. Lisäksi rakennuksen julkisivuja koskevia määräyksiä on täsmennetty muotoon: ”Julkisivujen tulee olla vaalean sävyisiä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyjen vaihdoksilla.”
g. Raatihuoneen edustapuistolle on lisätty suojelumerkintä /s-5 ja siten arkeologinen koskemattomuus on varmistettu. Asemakaavasta on poistettu puiston osalta maanalaisen pysäköinnin rakentamisen mahdollistava merkintä.

   Kaavaratkaisusta on neuvoteltu kaupunkisuunnittelun ja Etelä-Karjalan museon kesken laatimisvaiheen kuulemisen jälkeen. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään museon lausunto myös ehdotusvaiheessa, jolloin museo voi ottaa kantaa kaavaratkaisuun uudelleen kantaa.

3. Etelä-Karjalan liitto

a. Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue kuuluu kasvukeskusalueen laatukäytävä -vyöhykkeeseen (lk) ja kaupunki-/ taajamarakenteen kehittämisen kohdealueeseen (kk) sekä sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009).

b. Raatihuoneen korttelin kaavoitusta on ohjannut korttelialueelle toteutetun arkkitehtikilpailun voittajaehdotus "Tarina", jossa on ideoitu korttelin kehittämis– ja täydennysrakentamismahdollisuuksia.

c. On erittäin hyvä asia, että Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelu on järjestänyt kyseisen arkkitehtikilpailun sekä laatinut koko korttelia koskevia täydentäviä luonnoksia ja havainnollistuksia ottaen huomioon korttelin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Lisäksi kaavatyö on laadittu asiantuntevasti ja kaavan perustiedot ja lähihistoria on kuvailtu selkeästi.

Vastine: a-c: OK.

4. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristönsuojelu

a. Melumallinnuksen perusteella Koulukadun puoleiselle julkisivulle kohdistuu ohjearvot ylittävää melua (Laeq7-22 enimmillään 65 dB ja Laeq22-7 58 dB). Sisäpihan puolella on mallinnuksen perusteella ohjearvot alittavaa hiljaista ulkotilaa. Koulukadun puoleiselle julkisivulle on edellytetty rakenteellista ääneneristystä.

b. Asemakaavaan tulee sisällyttää määräys: ”Koulukadun puoleiselle julkisivulle avautuvien asuntojen on ulotuttava myös toiselle julkisivulle, jonka äänenpainetaso on alle 55 dB.” Koulukadun korkea melutaso vaikeuttaa asuntojen tuulettamisen ja jäähdyttämisen sekä erityisesti yöaikaista lepoa. Vaihtoehtoisesti sijoitettaessa pieniä, vain Koulukadun puolelle avautuvia huoneistoja, tulee kaavassa edellyttää koneellista jäähdytystä.

Vastine:

a. OK.

b. Asemakaavaan on lisätty määräys ”Rakennukseen sijoitettaessa ainoastaan Koulukadun puolelle avautuvia asuntoja, tulee asunnot varustaa koneellisella jäähdytyksellä”.

5. Lappeenrannan seudun ympäristötoimi/ ympäristöterveys

Liikennemelun haittojen ehkäiseminen on huomioitu kaavamääräyksissä: Melutasot asuntojen sisätiloissa jäävät alle asumisterveysasetuksen (545/2015) melun toimenpiderajojen ja asuintilojen suojaaminen melulta on riittävä. Rakennukset suojaavat piha-aluetta siten, että melutaso jää päivällä selvästi alle 55 dB ja yöllä alle 45 dB.

Suunnittelualueen sijainti III-luokan pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä. Myös radonhaittojen ehkäiseminen on huomioitu riittävästi kaavamääräyksissä.

Vastine: OK.

6. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Rakennusvalvonta

Ei huomautettavaa.

Vastine: OK.

7. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Kadut ja ympäristö

a. Puiston alle ulottuvan maanalaisen pysäköinnin tulee olla kokonaisuudessaan tontin rajojen sisäpuolella. Puiston tontinrajaa tulee siirtää maanalaisen pysäköinnin vaativan tilan verran puistoon päin. Lisäksi Kauppakadulla tulee säilyttää kyseinen puu, joka on kaavan mukaan pp/h -1 väylän kohdalla. Pp/h-1 väylä on osa tonttia, joten sen kunnossapito kuuluu tontille.
b. Pysäkkisyvennyksen tulee olla korkeudeltaan kadun puolelle vähintään 3,9 metriä. Lisäksi pysäkkisyvennykseen tulee olla mahdollista asentaa joukkoliikenteen infotauluja (rakennuksen ikkunaan, syvennyksen kattoon) ja varaus niiden sähköistykselle tulee huomioida. Pysäkkisyvennys tulee varustaa riittävällä ja kohteeseen sopivalla valaistuksella.
c. Rakennukseen jätettävän kulkuaukon tulee olla puiston kohdalla ja leveys tulee olla minimissään 5 metriä.

Vastineet:

a. Asemakaavasta on poistettu puiston kohdalta maanalaisen pysäköinnin rakentamisen mahdollistava merkintä. Puiston ja tontin välinen raja on palautettu nykyiseen, voimassa olevan asemakaavan mukaiseen paikkaan. Pelastustieyhteys on sijoitettu siten, että se sijoittuu kokonaan puiston puolelle. Kauppakadulla oleva puu säilyy.
b. Kadut ja ympäristö–vastuualueen mukaan alikulkukorkeudeksi voidaan merkitä 3,7 metriä, joka on riittävä kunnossapitokalustolle.
c. Asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan aukon leveys pitää olla vähintään 5 metriä.

8. Lappeenrannan kaupunki, Elinvoiman ja kaupunkikehityksen toimiala, Maaomaisuuden hallinta

Tontille 405-2-8-1 (seurakuntakeskuksen tontti) on osoitettu asemakaavan muutosluonnoksessa lisää rakennusoikeutta kykyiseen asemakaavaan verrattuna.

Maaomaisuuden hallinta neuvottelee maankäyttösopimusmenettelyllä tontin omistajien osallistumisesta asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin. Maankäyttösopimus tulee olla hyväksytty kaikkien sopimusosapuolien osalta ja allekirjoitettu, ennen kuin asemakaavamuutos voidaan hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Vastine: OK.

9. Lappeenrannan kaupunki, Hyvinvointi- ja sivistyspalvelujen toimiala

Toimialalla ei ole toimintaa tai suunniteltua toimintaa asemakaavamuutosalueella. Toimialalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Vastine: OK.

10. Lappeenrannan Kilta ry

a. Entisen seurakunnan toimistotalon tontti rajoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Alueen keskeinen arvorakennus, maan vanhin säilynyt puinen raatihuone, sijaitsee välittömästi nyt kaavoitettavan tontin luoteispuolella. Nykyistä huomattavasti korkeampi uudisrakennus olisi ongelmallinen myös raatihuoneen puiston kannalta, koska se varjostaisi kaakko-etelä-suunnasta tulevan valon.
b. Valtakunnallisesti arvokkaan historiallisen rakennuksen naapuruus on otettava huomioon tontin rakennusoikeutta määritettäessä. Killan kanta on, että tontille sopii rakennusoikeutta korkeintaan osayleiskaavan antaman vaihteluvälin alarajan mukaan. Esityksessä on siten 25 prosenttia liikaa rakennusoikeutta, mikä käytännössä tarkoittaa liian suurta kerroslukua. Maksimikerrosluvun entisen seurakuntatalon tontilla tulisi olla neljä.
c. Lappeenrannan Kauppakadun varrella säilynyttä vanhoille kaupungeille ominaista mittakaavaa on varjeltava myös uudisrakentamista suunniteltaessa. Ko. alue ulottuu Tasihinin talolta vanhalle Yhdyspankin talolle ja Wolkoffin talolta Raatihuoneelle. Kokonaisuuteen kuuluu myös Koulukadulla seurakuntatalon tontin naapurissa sijaitseva graniittinen vanha Kansallis-osakepankin talo.

Vastineet:

a. Uudisrakennuksen massoittelussa on otettu huomioon ympäristön mittakaava paitsi rakennusmassan porrastamisella ja jäsentämisellä, myös rakentamisen sijoittamisessa mahdollisimman kauas raatihuoneesta ja sen sivurakennuksesta. Näin kaavaratkaisu huomioi osaltaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Uudisrakennus varjostaa samalla tontilla olevaa pihaa aamu- ja keskipäivän aikaan, mutta loppuiltapäivän ja alkuillan aikana piha saa auringonvaloa Kauppakadun suunnasta. Uudisrakennuksen korkeus vaihtelee siten, että rakennus on Koulukadulta katsottuna itäpäästään kolmikerroksinen, keskeltä viisikerroksinen ja vain länsipäästä kuusikerroksinen.

b. Yleiskaavan mukainen C-2-alueen tavoiteltava tehokkuusluku on välillä e=1,5…2,5. Asemakaavaluonnoksen mukainen tehokkuus on koko seurakuntayhtymän omistamalla alueella n. e=2,0 ja uudisrakentamistontilla n. e=2,4. Asemakaavaratkaisu toteuttaa tältä osin varsin hyvin yleiskaavan tavoitteita.
c. Kauppakadun ja sen lähikatujen kerrosluvut vaihtelevat nykyisellääänkin voimakkaasti eikä kadulla ole tällä hetkellä yhtenäistä kerroslukua, räystäslinjasta puhumattakaan. Kuten a-kohdan vastineessa on todettu, mittakaavaeroa vanhoihin rakennuksiin on pehmennetty uudisrakennuksen massan porrastamisella. Vastapäätä Koulukadun eteläpuolelle kaavoitettuun 8-kerroksiseen rakennusmassaan nähden Raatihuoneen korttelin kerrosluku (III-VI Koulukadun puolelta tarkasteltuna) on maltillinen.

11. Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto

a. Vuonna 1978 rakennettu seurakuntakeskus on kaupunkilaisten mielestä liian massiivinen rakennus. Koulukadun ja Raatihuoneen kannalta seurakuntakeskus on ”ahdistanut” sen pimentoon. Samaa mieltä ovat olleet museoviraston edustajat viranomaisneuvottelussa 29.5.2020. Kaavoittajakin on myöntänyt ko. kohteen olevan vähintäänkin "haastava". Rakennusoikeuden kasvattaminen nykyiseen rakennusoikeuteen nähden heikentää lisää Raatihuoneen esilletuloa ja käytettävyyttä.
b. Luonnoksessa kattomuoto (harja-) tuo lumen putoamisriskejä, vaikka millaisia ”toppareita” rakennettaisiin. Lumet tulisi kuitenkin pudottaa hallitusti, tämä tuo kunnossapidolle jatkuvaa tarkkailua, milloin olisi ryhdyttävä toimenpiteisiin. Lisäksi ongelma korostuu, kun ko. rakennuksen kohdalle aiotaan siirtää bussipysäkit.
c. Raatihuoneen pihalle on esitetty terassia, mutta tulevan käytön kannalta, tulisi jättää mahdollisuus henkilökunnan pysäköintiin. Asemakaavaluonnoksesta on mainittu toimintarajoitteisten kannalta vain seuraavaa: rakennussuunnittelu vaiheessa tulee ratkaista esteettömyysongelmat. Kaupunkisuunnittelu voisi jo tässä vaiheessa kiinnittää enemmän huomiota kaikkien toimintarajoitteisten ihmisten ongelmien ratkaisemiseen, samalla helpottuisi pelastuslaitoksen mahdollisuudet toimia esteettömästi vahinkotapauksissa.

Vastineet:

a. Kaavoittajan toteamus haastavuudesta merkitsee ennen kaikkea sitä, että kyseessä on vaativa ja monitahoinen suunnittelukohde. Tästä syystä erilaisia ratkaisumalleja lähdettiin kartoittamaan arkkitehtikilpailun avulla ja tuloksena saatiin kattava valikoima erilaisia kaavallisia ratkaisuja.

Seurakuntakeskuksen massiivisuus suhteessa raatihuoneeseen perustuu erityisesti sen pohjoisjulkisivun sijaintiin lähellä raatihuonetta. Asemakaavaluonnoksessa uudisrakennuksen seinälinja tulee 8,5 metriä kauemmaksi raatihuoneesta kuin nykyinen seurakuntakeskuksen pohjoisseinä. Uudisrakennus antaa raatihuoneen näkyvyydelle tilaa aiempaa enemmän.

b. Harjakatolla on tarkoitus elävöittää kaupunkikuvaa. Rakennuksen vesikaton lumiesteet tulee rakentaa rakentamismääräysten mukaisesti ja tällöin vaara lumen ja jään putoamisesta on vähäinen.
c. Raatihuoneen korttelin suunnittelun yhtenä keskeisenä lähtökohtana on ollut pihojen muodostaminen yhtenäiseksi puolijulkiseksi jalankulkualueeksi. Tästä syystä ajoneuvoliikenne ja autojen pysäköinti on sijoitettu maan alle. Kuitenkin huoltoliikenne on mahdollista pihatasolla. Asemakaavamääräyksissä ei käsitellä muuhun rakentamisen normistoon, kuten rakentamismääräyskokoelmaan sisältyviä asioita. Asemakaavatasolla on huolehdittu siitä, että esteetön rakentaminen on mahdollista. Pihan kulkuyhteydet on mahdollista toteuttaa esteettömästi ja kulkuluiskien kaltevuus on korkeintaan 1:12,5 täyttäen esteettömyysvaatimuksen.

12. Lappeenrannan Kaupunkikeskusta - LAKES ry

a. Asemakaavaluonnoksen kohteena oleva kortteli on poikkeuksellisen merkittävä paitsi kaupunkikuvallisesti myös toiminnallisesti ja laajenevan liikekeskustan mahdollisuuksien kannalta. Koulukatu osana keskustan kehää välillä Snellmaninkatu - Kirkkokatu on muodostanut keskustaa jakavan linjan, jonka johdosta liike-elämän aktiviteetit ovat rajoittuneet pääasiassa Koulukadun eteläpuolelle. Kauppakadun ravintolakeskittymä terassialueineen on tähän poikkeus: aktiivinen kaupunkielämä levittäytyy Koulukadun pohjoispuolelle vain Kauppakatua pitkin. Kaavoituksen kohteena oleva kortteli on näin ollen avainasemassa liikekeskustan levittäytymisen mahdollisuuksien kannalta.
b. Kaavoituksen pohjana oleva arkkitehtuurikilpailun voittanut ehdotus avaa tähän lukuisia hienoja mahdollisuuksia. Se avautuu aktiivisina tiloina moneen suuntaan:
    1. Koulukadulle liiketiloina ja joukkoliikenteen laadukkaana pysäkkialueena.
    2. Raatihuoneen puistoon ravintolatiloina terasseineen jättäen kuitenkin Raatihuoneen puiston koskemattomaksi.
    3. Liiketiloina koko uudisrakennusten mittaisen pihasivun pohjakerroksessa.
    4. Käytävämäisenä pihatilana, joka hienosti avaa jalankulkuakselin korttelin sisään Kauppakadulta Kirkkokadulle mahdollistaen kaupallista toimintaa myös pihakäytävään.
    5. Porttikäytävinä, jotka sitovat Koulukadun useasta kohdasta korttelin sisäosiin.

6. Lisäksi porttikäytävien kookkaat kulmakaaren muotoiset aukot tuovat Koulukadun julkisivuun arkaaista ja paikan henkeä uuden ja vanhan arkkitehtuurin solmukohdassa korostavan helposti tunnistettavan aiheen.

c. Asemakaavan pohjaksi valittiin siis taitavasti em. kaupunkitiloja- ja toimintoja ratkaissut kilpailuehdotus, joka muiden ansioidensa ohella laajentaa kaupunkielämää aikaisemmin yleisölle tuntemattomiin korttelin sisäosiin. Kaavaluonnos on myös taitavasti laadittu. Sen esittelymateriaali on tehty huolellisesti ja havainnollisesti. Esittelyaineiston perusteella saa helposti hyvän käsityksen kaavaluonnoksesta.
d. Kuinka hyvin luonnos sitten toteuttaa kilpailuehdotuksen niitä piirteitä, joilla se erottui edukseen muista kilpailijoista? Ei aivan kaikilta osiltaan. Jättämällä vielä kilpailussa mukana ollut tontti 5 pois kaava-alueesta, häviää kilpailuehdotuksen eräs hieno oivallus: korttelin sisäinen yhteys Kauppakadulta Kirkkokadulle, koska ehdotuksen pihakäytävä ei enää jatku tontin 5 kohdalla. Näin pihakäytävästä uhkaa tulla umpiperä. Tätä korostaa vielä pihatilan jakaminen julkiseen, puolijulkiseen ja yksityiseen vyöhykkeeseen, missä pihakäytävän perä on omistettu asuntojen pihoiksi, eikä kaikille avoimeksi tilaksi, missä "life between buildings" voisi toteutua. Ratkaisu sulkee pois myös pihatilasta niiden lukuisten pienten liiketilojen mahdollisuuden, joita kilpailuehdotuksessa esitettiin. Tilalle tulleet viherpihat (vp-8 ja vp-9) piristänevät kyllä pihatilan ilmettä mutta eivät aktivoi sitä toiminnallisesti eivätkä kaupallisesti.
e. Kilpailuehdotus latistuu kaavaluonnoksessa myös joiltain kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan. Koulukadulta kaavakorttelin sisäosaan johtavia porttikonkeja on poistettu ja niistä on poistettu kulmakaaren muoto Koulukadun puolella. Näin kilpailuehdotuksen omintakeinen arkkitehtuuri on yksinkertaistunut perusarkkitehtuuriksi ilman em. viittauksia korttelin historiallisiin kerrostumiin.
f. Edellä mainittuun viitaten LAKES ry suosittelee kaavaluonnosta kehitettäväksi vielä niin, että voittaneessa kilpailuehdotuksessa olleet korttelin sisätilojen julkisuus, toiminnallisuus ja läpihengittävyys (Kauppa katu - Kirkkokatu ja Koulukatu - korttelin sisäosat) toteutuvat ja uudisrakennusten arkkitehtuurissa olleet viitaukset korttelin historiallisiin kerrostumiin säilyvät.

Vastineet:

a – c: OK.

d. Korttelin sisäpihan tilallinen ja toiminnallinen yhtenäisyys on turvattu kaavan yleisillä määräyksillä: *Tonteille 3, 6 ja 7 tulee laatia yhteinen viheraluesuunnitelma yhteistyössä kaupungin kadut ja ympäristö–vastuualueen sekä Lappeenrannan toimitilat Oy:n kanssa. Korttelin keskeisestä sisäpihasta tulee suunnitella yhtenäinen kokonaisuus, jossa tarvittavat toiminnot voidaan sijoittaa yhteisen vihersuunnitelman mukaisesti tonttien 3, 6 ja 7 tarpeita palvellen. Suunnittelussa tulee huomioida sisäpihan luonteva liittyminen Raatihuoneen puistoon*. Korttelin itäpään suhteellisen tuoretta asemakaavaa ei sitä vastoin ole lähdetty muuttamaan vastoin tontinomistajan tahtotilaa. Asemakaavan muuttaminen kilpailutyön mukaiseksi on kuitenkin mahdollista tehdä myöhemmin.

e. Asemakaavamääräyksiä on täydennetty siten, että porttikäytävän paikka on merkitty velvoittavana ja sen vähimmäisleveydeksi on merkitty 5 metriä, mikä lisää korttelin läpihengittävyyttä. Lisäksi käytävälle mahdollisesti sijoitettava portti tulee toteuttaa läpinäkyvänä, ilman näkymää sulkevaa porttia. Kilpailutyön mukaiset porttikäytävien kulmikkaat holvit ovat edelleen mahdollisia ja alustavan toteutussuunnitelman mukaan niitä on rakennukseen tulossa.

f. Tarkistetuilla asemakaavamääräyksillä on turvattu korttelin visuaalinen hengittävyys ja läpinäkyvyys Koulukadun ja Raastuvankadun välillä. Lisäksi kaupunki mahdollistaa julkisen pihatilan toteutumisen omalta osaltaan omistamillaan alueilla.

13. Lappeenrannan Energiaverkot Oy

Lappeenrannan Energiaverkot Oy:llä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta. Yhtiö huomauttaa kuitenkin, että liittyminen jätevesiviemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa ja että uusien muodostuvien tonttien nro 7 (seurakuntatalo) ja nro 6 (vanha KOP:n pankkirakennus) olemassa olevien tonttijohtojen vaatimat rasitevaraukset Raatihuoneen kiinteistölle.

Vastine:

Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty, että liittyminen jätevesiviemäriverkkoon saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoa.

14. Telia Company

Telialla ei kohteeseen lausuttavaa. Korttelissa on Telian infraa, mutta esimerkiksi seurakuntakeskuksen purkaminen ei vaikuta olevaan verkkoon, korttelin läpi menevässä kaapelissa ei ole liittymiä, sen voi romuttaa. Mikäli Kauppa- ja Raastuvankadun risteyksessä olevaa KTV-kaappia joudutaan siirtämään, pyydämme ilmoittamaan siitä hyvissä ajoin, vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta.

Vastine: OK.

Lausunto pyydettiin myös:

- Etelä-Karjalan Pelastuslaitos
- Lappeenrannan toimitilat Oy
- Alue- ja asukasneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Elisa Oyj

MIELIPITEET

1. Mielipide 1

a. Kirkkokadun kautta liikenne seurakunnan parkkialueen ylä- ja alakannelle.
b. Raastuvankadun ajoyhteys pois käytöstä/huolto ajolle.
c. Autopaikoituksen hintahaarukka sellaiseksi, että niitä käytetään/ ostetaan, jolloin kadunvarsipaikat olisivat käytössä kaupunkilaisille ja turisteille ei vain tulevan As Oy:n asukkaiden käytössä.

Vastineet:

a. ja b. Kirkkokadulta on voimassa olevaan asemakaavaan merkitty ajoyhteys tontin 5 kautta seurakunnan tontin 6 pihakannelle. Tontin 5 kellarin kautta ei ole tarkoituksenmukaista järjestää ajoyhteyttä tontille 6 ja lisäksi se vaatisi tontin 5 jo vahvistuneen asemakaavan muuttamista. Kirkkokatu on tärkeä kaupungin pohjois-eteläsuuntaisten liikenneyhteyksien kannalta ja tonttiliittymäliikenne tulee liikenteen toimivuuden kannalta keskittää Raastuvankadulle. Näin ollen Raastuvankatu on ainoa liikenneturvallinen ja toimiva ajoyhteys tonttien 6 ja 7 kellaritiloihin. Esitettyä ajoneuvoliittymää käytetään tälläkin hetkellä, eikä liittymän käyttäjämäärä tule kaavamuutoksen myötä merkittävästi kasvamaan.
c. Asemakaavassa ei oteta kantaa autopaikkojen hinnoitteluun. Katujen yleisten pysäköintipaikkojen käyttöön on kaikilla yleinen käyttöoikeus. Katualueen paikat eivät korvaa uudisrakennuksen velvoiteautopaikkoja, vaan nämä on toteutettava asemakaavan autopaikkanormin mukaisesti.

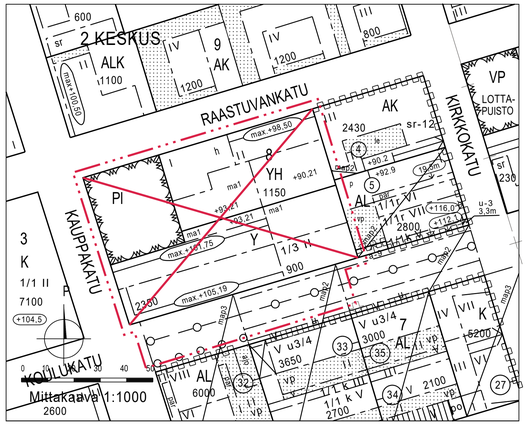
2. Mielipide 2

a. Kauppakatu 32:n kaavamuutoksessa ja sen pohjana olevassa viitesuunnitelmassa pidettiin tärkeänä, että kaavan mahdollistaman uuden asuinkerrostalon yläkerroksista avautuu näkymiä pohjoiseen kohti satamaa. Toivoisimme, että tämä ajattelu jatkuu myös raatihuoneen korttelin kaavassa ja rakennusten massoittelulla ei kokonaan tukita takarivin näkymiä sataman suuntaan.
b. Mielipiteen jättäjä voisi olla kiinnostunut mikäli Raatihuoneen korttelin pysäköintijärjestelyt mahdollistaisivat järkeviä ja kustannustehokkaita ratkaisuja.

c. Massoittelussa tulisi huomioida Ecumen tontilta näkymäkäytävä sataman suuntaan (pohjois-koilliseen yli raatihuoneen korttelin). Lisäksi kaavamääräyksellä tulisi varmistaa, että kaavassa osoitetun kerroslukuvun ja räystäskorkeuden yläpuolelle ei rakenneta sisennettyjä kattokonehuoneita, jotka viereisten rakennusten yläkerroksista katsottuna voivat tulla näkymän eteen.
d. Kaavan map3 merkintä sallii autopaikkojen sijoittamisen Koulukadun alle. Kauppakatu 32:n asemakaavassa on samaa katualuetta koskeva samansisältöinen määräys. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että autopaikkoja mahdollisesti toteutettaessa otetaan kadun molemmilla puolilla olevien kiinteistöjen intressit tasavertaisesti huomioon ja toteutus mahdollistaa molempien käytön.

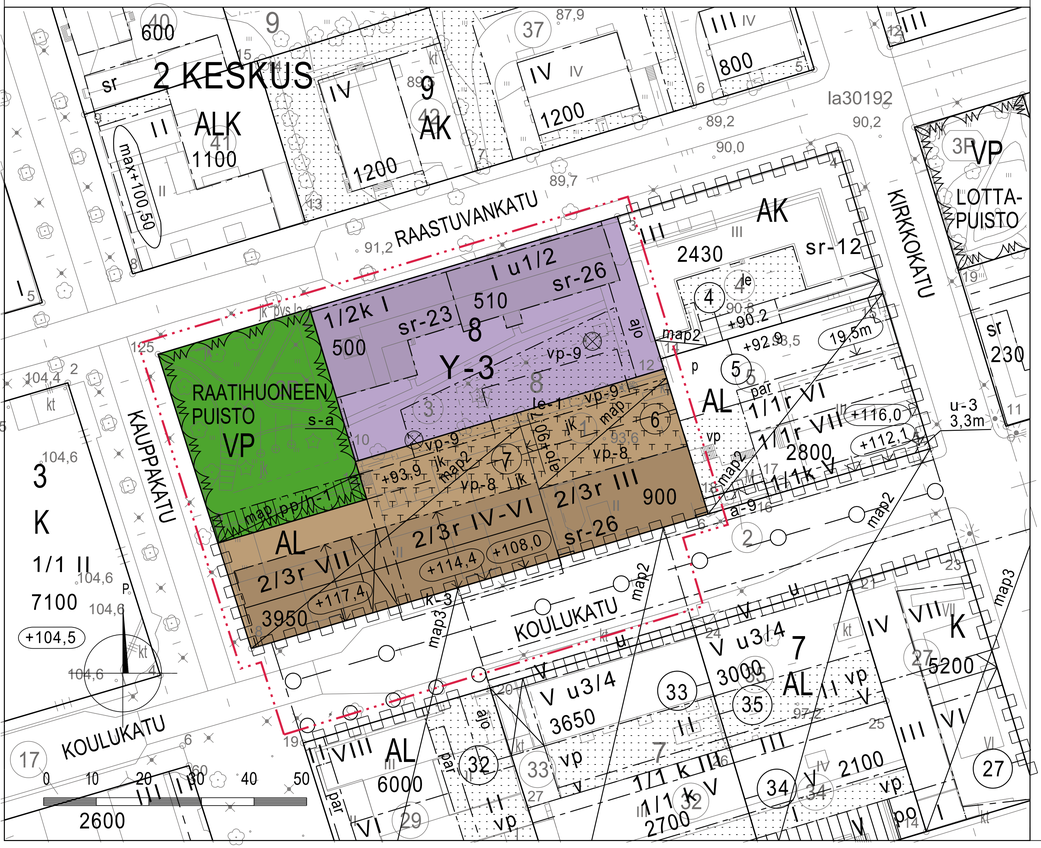
Vastineet:

a. Asemakaavaluonnoksessa uudisrakennus on Koulukadun puolelta katsottuna 3-6-kerroksinen madaltuen kohti kaksikerroksista ja suojeltua vanhaa pankkitaloa. Ratkaisu mahdollistaa näkymän Kauppakatu 32:n kohdalta kohti satamaa, katsottaessa kolmannesta kerroksesta ja sen yläpuolella sijaitsevista kerroksista.
b. ja d. Asemakaava mahdollistaa pysäköintitilan rakentamisen kolmeen kerrokseen Koulukadun alapuolella. Kiinteistöjen on mahdollista toteuttaa tilojen rakentaminen yhteistyöllä erillisen sopimuksen mukaisesti.
c. Näkymien osalta ks. vastine a. Konehuoneiden osalta asemakaavassa on määrätty: ”Talotekniikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle”. Vesikaton yläpuolelle ei ole siten mahdollista rakentaa näkymää haittaavaa teknistä tilaa.



POISTUVA KAAVA

Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YH	Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
PI	Puistoalue.
2350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.
1/3 II	Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku sen edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden
max.+105,19	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus.Näin määritellyn rakennuskorkeuden saavat ylittää vain välttämättömät ilmastointi- ja savuhormit.
ma1	Maanalainen tila, jota saa käyttää kellaritilana ja autojen pysäköintiin.
+93,21	Katu- ta piha-alueen likimääräinen korkeusasema.
h	Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavista korjauksista ja muutoksista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Muinaistieteelliseltä toimikunnalta.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Y-3	Yleisten rakennusten ja toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa kokoontumis- ja edustustiloja sekä liike- ja toimistotilaa.
VP	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viira.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
7	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
7	Osa-alueen raja.
2	Kaupunginosan numero.
KESK	Kaupunginosan nimi.
8	Korttelin numero.
	Katu.
KOULUKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3950	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IV-VI	Roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, joista suurempi kerrosmäärää ei saa ulottua 10 metriä lähemmäksi tonttien välistä rajaa.
2/3r III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, joka tulee sijoittaa rinteeseen, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
1/2k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I u1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
sr-23	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Rakennuksen päätilajakoa ei saa muuttaa. Korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas luonne ja ominaispiirteet säilyvät. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuslupaan tulee liittää museoviranomaisen hyväksymä rakennushistoriallinen selvitys.
sr-26	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti, historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävää luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennuksessa tehtävistä korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
s-a	Säilytettävä aitarakennelma.
+114,4	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
map	Maanalainen tila pysäköintiä varten.
map2	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kahteen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja. Kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet korttelin muille tonteille on turvattava ja sovittava rasitesopimuksilla.
map3	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kolmeen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojatiloja.
ajo+90.7	Maanalaisiin tiloihin johtavan liittymän korko ja likimääräinen sijainti.
+93.9	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti on ohjeellinen.
jk	Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.
le-1	Ohjeellinen korttelin yhteiskäytössä oleva leikkipaikka.
ajo	Ajoyhteys.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viira.
	Suojeltava puu.
vp-8	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa viherpiha. Viherpiha tulee toteuttaa rakennettuna oleskelualueena, jossa tulee olla myös istutuksia. Pihalle saa sijoittaa asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettuja yksikerroksisia katoksia ja rakennelmia. Rakennelmat saavat ylittää rakennusoikeuden kerrosalan. Viherpiha tulee suunnitella ja toteuttaa tonttien 3, 6 ja 7 yhteiseen vihersuunnitelmaan perustuvana yhtenäisenä kokonaisuutena, jossa on huomioitu pihan soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.
vp-9	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa viherpiha. Viherpiha tulee suunnitella ja toteuttaa tonttien 3, 6 ja 7 yhteiseen vihersuunnitelmaan perustuvana yhtenäisenä, puolijulkisena kokonaisuutena, jossa on huomioitu pihan soveltuvuus valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnitelmassa tulee huomioida viherympäristön monipuolisuus. Alueen olemassa oleva puusto tulee pyrkiä säilyttämään tai tilalle tulee istuttaa uusia puita. Viherpihalle voidaan harkitusti sijoittaa rakennusten toimintoihin liittyviä, pienialaisia rakenteita esim. oleskeluterasseja.
pp/h-1	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huolto- ja hälytysajo tontille on sallittu.
k-3	Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen. Katoksen tukirakenteiden tulee sijoittua tontille ja alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AL -korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitus-, palvelu-, ravintola- ja palveluasumisen tiloja.

Korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja.

AL-korttelialueelle on asuinrakennuksen tontille varattava rakennettua ja istutettavaa leikki- ja ulko-oleskelualuetta vähintään 50 m²:n yhtenäinen alue ja vapaan tilan tulee olla vähintään 4 metriä leveä. Ulko- oleskelualue voi sijoittua kellarin kansirakenteelle. Ulko-oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ohje- arvoa $L_{aeq7-22}$ 55 dB kello 7-22 välillä eikä yömelun ohjearvoa $L_{aeq22-7}$ 45 dB kello 22-7 välillä. Pihan oleskelualueet tai melua aiheuttavat laitteet tulee suojata aidoin tai rakentein siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Rakennusten kadunpuoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ns. ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeiden ja terassien tulee olla lasitettuja, ranskalaisia parvekkeita ei tule lasittaa. Lasitettuja parvekkeita ei lasketa kerrosalaan.

Julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti, keskustarakentamiseen sopivin materiaalein. Julkisivujen tulee olla toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja.

Ensimmäisen kerroksen kadun puoleisten julkisivujen, erityisesti Kauppakadun puoleisessa päädyssä tulee olla pääosin ikkunapintaa ja seinärakenne kivilaattaa. Katutason elävöittämiseksi julkisivuja on jäsenneltävä esimerkiksi sisäänkäyntien syvennyksillä.

Tontin 7 Koulukadun puoleiselle julkisivulle on rakennettava yhtenäinen 1,5 metrin syvyinen ja 32 metrin pituinen katos alkaen tontin itäpäädystä. Katoksen alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä. Lisäksi tulee rakentaa maantasokerrokseen katoksen kohdalle vähintään 15 metrin matkalle syvyydeltään 1,5 metrin syvennyksiä. Katosta/katettua tilaa saa käyttää linja-auto-liikenteen odotustilana.

Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dBA Koulu- ja Kauppakadun puoleisilla julkisivuilla.

Y-3 korttelin länsireunan teräs- ja tiilirakenteinen aita on suojeltu.

AUTOPAIKKOJEN LASKENTANORMIT:

1.	1 ap/ 90 kerros-m²	Liike- ja toimistotilat
2.	1 ap/250 kerros-m²	Hotellitoiminta. Hotellitoiminnoiksi autopaikkamitoituksessa luetaan majoitustilojen lisäksi hotellin käytössä olevat ravintola-, keittiö-, kokous- ja aulatilat.
3.	1 ap/ 90 kerros-m²	Ravintolatilat
4.	1 ap/100 kerros-m²	Asunnot
5.	1 ap/180 kerros-m²	Palveluasuminen
6.	1 ap/180 kerros-m²	Yleishyödylliseen toimintaan tarkoitettu opiskelija- ja nuorisoasuminen

Autopaikkojen lukumäärää määriteltäessä ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa, kunkin porrashuoneen 15 kerros-m² ylittävää osaa ja aputilojen sekä autojen säilytykseen rakennetun rakennusosan kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon. Porrashuonekäytävät määritetään osaksi porrashuonetta.

Yksi asukkaiden käyttöön tuleva yhteiskäyttöauton paikka korvaa 5 pysäköintipaikkaa ja yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen tulee sijoittua tontille. Yhteiskäyttöön osoitettujen autopaikkojen laskennallinen osuus saa olla enintään 25% kerrosalasta laskettujen autopaikkojen laskennallisesta määrästä.

Jos autopaikkoja sijoitetaan nimeämättöminä läheiseen kaupungin omistamaan tai hallinnoimaan pysäköintilaitokseen, voidaan niiden määrästä siltä osin vähentää 30%.

Tontilla 3 ei ole autopaikkavelvoitetta.

LIITE 3 D

AL-korttelissa polkupyörille ja ulkoiluvälineille tulee järjestää säilytystilaa 1 m² / 25 kerros-m² esteettömästi saavutettaviin tiloihin ja vähintään 50% tiloista tulee sijoittua tasolle, joka on saavutettavissa esteettömästi käyttämättä hissiä. Opiskelija-asunnoille tulee järjestää yksi polkupyörän säilytyspaikka / asukas.

Taloteknikkaan liittyvät tilat ja putkistot tulee sijoittaa yhtenäisen vesikattorakenteen alapuolelle.

Kaava-alueella oleva tonttijako on sitova.

Tontin 3 liittymästä Raastuvankadulle on rasitteena ajoyhteys maanpinnan tasolla tontin 6 kellaritilassa sijaitsevaan pysäköintitilaan. Tontin 6 kellarin likimääräiseltä tasolta +90.7 tulee järjestää kulkurasitteella 2,2 metriä korkea ajoyhteys tontin 7 kellaritilaan.

Kauppakadulta tulee järjestää esteetön kulkuyhteys likimääräiselle pihan tasolle +93,9.

Jätteiden säilytyksen tulee sijaita rakennuksen sisäpuolella, maanpäällinen jätekatos ei ole sallittu.

Korttelin 8 tontin 7 purettavasta rakennuksesta tulee laatia rakennushistoriallinen inventointi ennen purkamistyön aloitusta.

Tonteille 3, 6 ja 7 tulee laatia yhteinen viheraluesuunnitelma yhteistyössä kaupungin kadut ja ympäristö-vastuualueen sekä Lappeenrannan toimitilat Oy:n kanssa. Korttelin keskeisestä sisäpihasta tulee suunnitella yhtenäinen kokonaisuus, jossa tarvittavat toiminnot voidaan sijoittaa yhteisen vihersuunnitelman mukaisesti tonttien 3, 6 ja 7 tarpeita palvellen. Suunnittelussa tulee huomioida sisäpihan luonteva liittyminen Raatihuoneen puistoon.

Alue kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tämän asemakaavan alueelle myönnettävistä rakennus- ja toimenpideluvista sekä katu- ja yleisten alueiden suunnitelmista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatyöryhmältä.

Kaava-alueen maaperästä purkautuu radonkaasua, joka on huomioitava rakennussuunnittelussa. Asuntojen huoneilman vuosikeskiarvot eivät saa ylittää STM:n antamia kulloinkin voimassa olevia ohjearvoja.

Korttelialueelle saa rakentaa kiinteistökohtaisia muuntamoita. Muuntamoiden tulee sijaita rakennusten sisällä.

Kaava-alue sijaitsee III-luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue). Maanalaisten paikoitustilojen suunnittelussa tulee huomioida ja selvittää rakentamisen vaikutukset pohjaveden pinnan tasoon sekä tarvittaessa vaikutukset pohjaveden virtaussuuntiin.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelin tontteja käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Suunnittelussa tulee huomioida asukkaiden omatoimisen pelastautumisen järjestäminen sisäpihan puoleisista asunnoista maantasolle.

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
ELINVOIMAN JA KAUPUNKIKEHITYKSEN TOIMIALA
Kaupunkisuunnittelu

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
2 Keskus
Kortteli 8, tontit 1, 3, puistoalue ja osalle katualuetta.

MUODOSTUU
2 Keskus
Kortteli 8, tontit 3, 6, 7, puistoalue ja osa katualuetta.

TONTTIJAON MUUTOS
2 Keskus, kortteli 8, tontti 1

TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
2Keskus, kortteli 8, tontit 6 ja 7.

Lappeenrannassa 12.6.2020 Maarit Pimiä, kaupunginarkkitehti

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 323/11.4.2014 vaatimukset

Lappeenrannassa 9.6.2020 Riitta Rautiainen, kaupungingeodeetti

Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS89 - GK28 Korkeusjärjestelmä N2000

Vahvistanut

LUONNOS
12.6.2020

Ennakkokuuleminen .. - ..2020
Kaup.keh. ltk
KH
Nähtävillä
KV
Valmistelija KH | Piirtänyt KH
Mittakaava 1:500 | Työ nro K2675

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

9.10.2020

KASELY/1046/2020

Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 Lappeenranta

Lausuntopyyntönne 9.9.2020

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Keskus, Raatihuoneen kortteli 8, tontit 1 ja 3 sekä osa puisto- ja katualueita, Lappeenranta.

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunginhallitus pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri sekä Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualueiden lausuntoa Asemakaavan ja tonttijaon muutos 2 Keskus, kortteli 8, tontit 1 ja 3, puistoalue ja osalle katualuetta (Raatihuoneen kortteli) kaava-asiasta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Huomioita

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen valmisteluvaiheessa antama kommentointi on otettu hyvin huomioon kaavatyössä.

Kaava on laadittu asiantuntevasti ja laaja-alaisesti perehtyen alueen arvoihin. Ympäristöön suunnitellut muutokset konkretisoituvat osallisille hyvin kaavaselostukseen liitettyjen arkkitehtuurikilpailun havainnekuvien myötä.

Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt Arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut Alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

12.10.2020 Dnro
LPR/1236/10.02.03.00/2017

Lappeenrannan kaupunki
PL 38
53101 Lappeenranta

Viite: lausuntopyyntö 9.9.2020

LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELIN ASEMAKAAVAMUUTOS, EHDOTUSVAIHE, LAUSUNTO

Lappeenrannan kaupunki on pyytänyt Etelä-Karjalan museon lausuntoa ehdotusvaiheeseen edenneestä Raatihuoneen korttelin asemakaavamuutoksesta. Asemakaavamuutos käsittää noin kaksi kolmasosaa Raatihuoneen korttelista, jota rajaavat lännessä Kauppakatu, pohjoisessa Raastuvankatu, idässä Kirkkokatu ja etelässä Koulukatu. Korttelin itäreuna Kirkkokadun varrella ei kuulu kaavamuutosalueeseen.

Kaavamuutoksessa mahdollistetaan vanhan seurakuntakeskuksen korvaaminen uudisrakennuksella. Museo on edellisen kerran lausunut asiasta luonnosvaiheessa 24.7.2020. Kaavamuutoksen sisältöä ja museon yleistä kantaa muutoksiin on käsitelty laajemmin edellisessä lausunnossa.

Museo on tutustunut kaupunkisuunnittelun luonnosvaiheen jälkeen esittämiin vastineisiin. Lisäksi kaavaratkaisusta on keskusteltu museon ja kaupunkisuunnittelun kesken luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen. Museon näkökulmasta keskeinen huolenaihe on edelleen kaavamuutoksen vaikutukset viereiseen RKY-alueeseen ja sen herkkään mittakaavaan. Uusi kaava mahdollistaa rakennuskannan korvaamisen tavalla, joka muuttaa ympäristöä vielä rajummin kuin 1970-luvulla toteutettu uudisrakentaminen.

Suunnitellun uudisrakennuksen käyttöiän osalta kaupunkisuunnittelu on todennut vastineessaan: ”Uuden rakennuksen elinkaaren tulee luonnollisesti olla mahdollisimman pitkä ja sen tulee rakenteellisesti kestää tuleville sukupolville. Tavoite toteutuu, kun uuden rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen.” Museo ehdottaa, että käyttötarkoituksen lisäksi uudisrakentamisen pitkäikäisyyteen kiinnitettäisiin erityistä huomiota korttelin myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. MRL 12 § mukaisesti rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää rakentamista, joka perustuu kestäviin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin, kulttuuriarvoja edistäviin ratkaisuihin. Kaupungin paraatipaikalle rakennettaessa nämä arvot ovat erityisen korostuneita, etenkin kun ollaan korvaamassa rakennusta, joka kaavaselosteenkin (s. 34) mukaan *”edustaa*

korkealaatuista aikansa arkkitehtuuria, ja on edelleen lähes alkuperäinen sekä ulko- että sisäarkkitehtuuriltaan”. Kaupungin luonne muodostuu sen eri-ikäisten rakennusten kokonaisuudesta, ja purettua historiallista kerrostumaa ei saa takaisin. Seurakuntakeskuksen edustaman 1970-luvun arkkitehtuurin arvostus todennäköisesti nousee tulevina vuosikymmeninä. Mikäli rakennus asemakaavamuutoksen seurauksena puretaan, tulisi korvaavan rakennuksen olla kaikilta ominaisuuksiltaan mahdollisimman korkeatasoinen.

Rakennusten julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä on kaavaehdotuksessa täsmennetty seuraavasti: *”Julkisivujen tulee olla vaalean sävyisiä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyjen vaihdoksilla.”* Museo katsoo edelleen, että raatihuoneen puolella julkisivuvärityksen tulisi tukeutua RKY-alueella käytettyihin sävyihin, mutta Koulukadun puolella värien ja materiaalien käyttö voisi olla vapaampaa. Arkkitehtuurikilpailun voittajatyössä julkisivuja oli esitetty jäsenneltävän myös rappauksen vaihtelevan raekoon avulla, ei pelkästään värityksen avulla. Tällaisia elävöittäviä yksityiskohtia olisi hyvä hyödyntää jatkosuunnittelussa.

Lopuksi museo toteaa, että käytännön syistä suunnitellun uuden kaupunkitilan luonne on kaavaehdotuksessa muuttunut arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön verrattuna, mm. asuntojen määrää pohjakerroksessa on lisätty ja liiketiloja vähennetty. Yksityisen tilan osuudesta pohjakerroksessa on tullut merkittävämpi kuin alkuperäisessä ideassa. Kaupungin keskustan kulttuuriympäristön kehitystä ja vetovoimaa ajatellen museon katsoo, että tällaisten ratkaisujen sosiaalinen kestävyys kannattaa jatkosuunnittelussa punnita huolellisesti ja harkita vielä pohjakerroksen tilojen pitämistä vähintään puolijulkisina, tarpeen mukaan käyttötarkoitukseltaan muunneltavina.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

ETELÄ-KARJALAN MUSEO

Asiakirjan ovat allekirjoittaneet sähköisesti intendentti Leena Räty ja amanuenssi Noora Gherghel.

Lappeenrannan raatihuoneen kortteli, asemakaavan ja tonttijaon muutos
Asemakaavaehdotus 27.8.2020

MUISTUTUS

[redacted] omistajana esitämme Raatihuoneen korttelin asemakaavaehdotuksesta muistutuksena seuraavaa:

Esitimme kaavaluonnoksesta mielipiteemme koskien näkymäkäytävää kaavamuutosalueen eteläpuoleisesta korttelista kohti satamaa sekä maanalaisten autopaikkojen järjestelyihin liittyvää kaavamääräystä. Periaatteessa nämä onkin huomioitu kaavassa. Jotta kaavan tarkoitus näiltä osin käytännössä toteutuu, on kaavamääräyksiä mielestämme syytä täsmentää. Esitämme tässä muistutuksessa lähinnä teknisiä tarkennuksia näihin liittyviin kaavamääräyksiin.

Edellä mainittuihin näkökohtiin liittyen ehdotamme, että kaavassa huomioitaisiin seuraavat asiat:

1. Tontilla 7 kerrosluku on esitetty muodossa IV-VI ja kaavamääräyksessä sanotaan, että roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, joista suurempi kerrosmäärä ei saa ulottua 10 metriä lähemmäksi tonttien 6 ja 7 välistä rajaa. Mielestämme tämä määräys on epäselvä ja jättää liikaa tulkinnanvaraa kerroslukua koskien esimerkiksi siinä tilanteessa, että rakennuksen korkeutta ei tällä osalla porrasteta, koska kaava ei sitä edellytä. Emme löytäneet selvää perustelua ratkaisulle esittää kerrosluku tällä tavoin. Ehdotamme, että kerrosluvut IV ja VI erotetaan selkeästi omiksi rakennusaloikseen niin, että kerrosluku IV ulottuu 10 metrin päähän tonttien 6 ja 7 välisestä rajasta ja kerrosluku VI ulottuu tästä seitsemänkerroksisen rakennusmassan rakennusalaan asti. Myös kaavan liitteenä olleessa havainnekuvassa kerrosluvut oli esitetty näin.

2. Koulukadulle sijoittuva map3 -merkintä rajautuu naapurikorttelin 7 tonttiin 29. Map3-merkintä on määritelty maanalaiseksi tilaksi, johon saa sijoittaa autojen säilytyspaikan kolmeen kerrokseen sekä varasto- ja väestönsuojelutiloja. Ehdotamme, että määräystä täydennetään lauseella "kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet viereisille tonteille on turvattava". Määräys olisi vastaava kuin viereisellä map2 -alueella ja takaisi sen, että kadun alle mahdollisesti toteutettavat pysäköintitilat ovat teknisesti ja rakenteellisesti käytettävissä molemmista kortteleista.

3. Lisäksi huomautamme, että kaavakartassa näkyy viereisessä korttelissa 7 tontilla 29 oikean tontin numeron lisäksi virheellinen tontin numero 32.

Esitämme, että nämä näkökohdat otetaan huomioon ja kaavamääräyksiä täsmennetään näiltä osin ennen kaavan hyväksymistä.

[redacted]

KAAVANLAATIJAN VASTINEET 26.11.2020

Dnro 1236/10.02.03.00/2017

LAPPEENRANNAN RAATIHUONEEN KORTTELI, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
2 KESKUS, kortteli 8, tontit 1 ja 3, PUISTOALUE JA OSA KATUALUETTA

KAAVANLAATIJAN VASTINEET

MRA 27 §:n kuulemisessa saatuihin lausuntoihin
Kaavaehdotus 27.8.2018 on pidetty nähtävillä 10.9. – 12.10.2020.

LAUSUNNOT

1. **Kaakkois-Suomen ELY-keskus**
   a. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin kokonaisvaltainen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009). Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle.
   b. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.
   c. Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen valmisteluvaiheessa antama kommentointi on otettu hyvin huomioon kaavatyössä. Kaava on laadittu asiantuntevasti ja laaja-alaisesti perehtyen alueen arvoihin. Ympäristöön suunnitellut muutokset konkretisoituvat osallisille hyvin kaavaselostukseen liitettyjen arkkitehtuurikilpailun havainnekuvien myötä. Kaavamuutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja MRL:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset toteutuvat hyvin.

Vastineet:

a-c: OK.

2. **Etelä-Karjalan museo**
   a. Museo on tutustunut kaupunkisuunnittelun luonnosvaiheen jälkeen esittämiin vastineisiin. Lisäksi kaavaratkaisusta on keskusteltu museon ja kaupunkisuunnittelun kesken luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen. Museon näkökulmasta keskeinen huolenaihe on edelleen kaavamuutoksen vaikutukset viereiseen RKY-alueeseen ja sen herkkään mittakaavaan. Uusi kaava mahdollistaa rakennuskannan korvaamisen tavalla, joka muuttaa ympäristöä vielä rajummin kuin 1970-luvulla toteutettu uudisrakentaminen.

b. Museo ehdottaa, että käyttötarkoituksen lisäksi uudisrakentamisen pitkäikäisyyteen kiinnitettäisiin erityistä huomiota korttelin myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. MRL 12 § mukaisesti rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää rakentamista, joka perustuu kestäviin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin, kulttuuriarvoja edistäviin ratkaisuihin. Kaupungin paraatipaikalle rakennettaessa nämä arvot ovat erityisen korostuneita, etenkin kun ollaan korvaamassa rakennusta, joka kaavaselosteenkin (s. 34) mukaan ”edustaa korkealaatuista aikansa arkkitehtuuria, ja on edelleen lähes alkuperäinen sekä ulko- että sisäarkkitehtuuriltaan”. Kaupungin luonne muodostuu sen eri-ikäisten rakennusten kokonaisuudesta, ja purettua historiallista kerrostumaa ei saa takaisin. Seurakuntakeskuksen edustaman 1970-luvun arkkitehtuurin arvostus todennäköisesti nousee tulevina vuosikymmeninä. Mikäli rakennus asemakaavamuutoksen seurauksena puretaan, tulisi korvaavan rakennuksen olla kaikilta ominaisuuksiltaan mahdollisimman korkeatasoinen.

c. Rakennusten julkisivuja koskevia kaavamääräyksiä on kaavaehdotuksessa täsmennetty seuraavasti: ”Julkisivujen tulee olla vaalean sävyisiä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennuksen Koulukadun ja raatihuoneen suuntaan avautuvat julkisivut tulee jäsentää vertikaalisesti kolmeen osaan värisävyjen vaihdoksilla.” Museo katsoo edelleen, että raatihuoneen puolella julkisivuvärityksen tulisi tukeutua RKY-alueella käytettyihin sävyihin, mutta Koulukadun puolella värien ja materiaalien käyttö voisi olla vapaampaa. Arkkitehtuurikilpailun voittajatyössä julkisivuja oli esitetty jäsenneltävän myös rappauksen vaihtelevan raekoon avulla, ei pelkästään värityksen avulla. Tällaisia elävöittäviä yksityiskohtia olisi hyvä hyödyntää jatkosuunnittelussa.

d. Museo toteaa, että käytännön syistä suunnitellun uuden kaupunkitilan luonne on kaavaehdotuksessa muuttunut arkkitehtuurikilpailun voittajatyöhön verrattuna, mm. asuntojen määrää pohjakerroksessa on lisätty ja liiketiloja vähennetty. Yksityisen tilan osuudesta pohjakerroksessa on tullut merkittävämpi kuin alkuperäisessä ideassa. Kaupungin keskustan kulttuuriympäristön kehitystä ja vetovoimaa ajatellen museo katsoo, että tällaisten ratkaisujen sosiaalinen kestävyys kannattaa jatkosuunnittelussa punnita huolellisesti ja harkita vielä pohjakerroksen tilojen pitämistä vähintään puolijulkisina, tarpeen mukaan käyttötarkoitukseltaan muunneltavina.

Vastineet:

a. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu vaikuttaa merkittävästi viereiseen RKY-alueeseen, sillä kaavaehdotuksen mahdollistama uudisrakennus poikkeaa tämän pienipiirteisestä mittakaavasta. Uudisrakennuksen massoittelussa on kuitenkin otettu huomioon ympäristön mittakaava paitsi rakennusmassan porrastamisella ja jäsentämisellä, myös uudisrakentamisen sijoittamisessa mahdollisimman kauas raatihuoneesta ja sen sivurakennuksista. Lisäksi rakennusmassan pitkät sivut tulee jäsentää kolmeen

osaan värisävyn vaihdoksilla. Tämä on arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen kantava idea, jossa mittakaavallinen ero korostaa raatihuoneen pienimuotoisuutta ja uudisrakennuksen kaupunkikuvallista merkittävyyttä johdattelevana maamerkkinä Kauppa- ja Koulukadun suuntaisesti tarkasteltuna. Rakennuskannan uusiutuminen edellyttää riittävää rakentamisvolyymia ollakseen taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

b. Rakennuksen pääasiallinen tehtävä on täyttää sille asetetut toiminnalliset vaatimukset. Mikäli olemassa olevaa rakennusta ei ole mahdollista muokata uusiutuviin tilatarpeisiin, myös 1970-luvun arkkitehtonisesti merkittävän rakennuksen poistuminen on väistämätöntä. Asemakaavamääräyksissä on annettu laatuvaatimuksia, mm. edellytetty aikaa kestävän kivimateriaalin käyttöä julkisivussa. Määräyksillä turvataan, että rakennus on sekä teknisesti että kaupunkikuvallisesti kestävä ja korkeatasoinen.

c. Arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakennuksen edellytys on hallittu ja yhtenäinen kokonaisuus. Tämän vuoksi ei ole tarkoituksenmukaista tukeutua osalla pääjulkisivuja RKY-alueella käytettyihin sävyihin, vaan rakennuksen tulee kolmeen suuntaan avautuvana rakennuksena olla värimaailmaltaan yhtenäinen. RKY-alueen värisävyjä voidaan sijoittaa hienovaraisesti ensimmäisen kerroksen korkeudella sijaitseviin yksityiskohtiin, kuten porttikäytävän puujulkisivuihin. Jo käynnistyneen arkkitehtisuunnittelun aikana rakennuksen julkisivujen käsittely on muuttumassa rapatusta puhtaaksi muurattuun tiiliseinään, mikä antaa mahdollisuuden käyttää harkittua vaihtelevuutta tiilen ja saumalaastin sävyissä luomaan elävöittäviä yksityiskohtia julkisivuun

d. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan korttelin katutasokerrokseen tulee sijoittaa pääosin liike- ja palvelutiloja. Määräys turvaa katujulkisivujen rakentumisen ympäristöönsä avautuvina ja luonteeltaan julkisina. Pihajulkisivun osalta kaava on mahdollistavampi, mutta senkään osalta kaavaehdotuksessa ei ole kielletty maantasokerrokseen sijoittuvia julkisia tai puolijulkisia tiloja. Lappeenrannan keskustan liiketilojen käyttöaste on laskenut useiden vuosien ajan, varsinkin sen reuna-alueilla, jossa kaavamuutosaluekin sijaitsee. Tästä syystä asemakaavan tulee mahdollistaa kaupallisesti vaikeasti saavutettavien tilojen käyttö myös muihin käyttötarkoituksiin, jolloin yhtenä vaihtoehtona on mahdollistettava myös asuminen. Näin voidaan varmistaa, etteivät raatihuoneen puoleiset maantasolla sijaitsevat tilat jää tyhjiksi. Tyhjät liiketilat olisivat keskustan kulttuuriympäristön kehitystä ja vetovoimaa ajatellen huonoin mahdollinen lopputulos.

MUISTUTUS

1. Muistutus

a. Esitimme kaavaluonnoksesta mielipiteemme koskien näkymäkäytävää kaavamuutosalueen eteläpuoleisesta korttelista kohti satamaa sekä maanalaisten autopaikkojen järjestelyihin liittyvää kaavamääräystä. Periaatteessa tämä onkin huomioitu kaavassa.

b. Tontilla 7 kerrosluku on esitetty muodossa IV-VI ja kaavamääräyksessä sanotaan, että roomalaiset numerot osoittavat rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun, joista suurempi kerrosmäärä ei saa ulottua 10 metriä lähemmäksi tonttien 6 ja 7 välistä rajaa. Ehdotamme, että kerrosluvut IV ja VI erotetaan selkeästi omiksi rakennusaloikseen niin, että kerrosluku IV ulottuu 10 metrin päähän tonttien 6 ja 7 välisestä rajasta ja kerrosluku VI ulottuu tästä seitsemänkerroksisen rakennusmassan rakennusalaan asti.
c. Koulukadulle sijoittuva map-3 -merkintä rajautuu naapurikorttelin 7 tonttiin 29. Ehdotamme, että määräystä täydennetään lauseella ”kellarikerroksen läpiajot ja kulkuyhteydet viereisille tonteille on turvattava”. Määräys olisi vastaava kuin viereisellä map2-alueella ja takaisi sen, että kadun alle mahdollisesti toteutettavat pysäköintitilat ovat teknisesti ja rakenteellisesti käytettävissä molemmista kortteleista.
d. Lisäksi huomautamme, että kaavakartassa näkyy korttelissa 7 tontilla 29 oikean tontin numeron lisäksi virheellinen tontin numero 32.

Vastineet:

a. OK.
b. Kerroslukumääräystä on muutettu siten, että IV-kerroksinen rakennusosa muodostaa oman rakennusalansa, joka ulottuu 10 metrin päähän tonttien 6 ja 7 välisestä rajasta.
c. Kaavaehdotuksen map-3 määräys on voimassa olevan asemakaavan määräys ja tämän muokkaaminen edellyttäisi muutettavan kaava-alueen laajentamista kattamaan merkintää koskeva alue kokonaisuudessaan. Maanalaisesta map-3 pysäköintitilasta on mahdollista järjestää kulkuyhteyksiä viereisille tonteille ilman erillistä määräystä ja ajoyhteydet tulee tällöin sopia kiinteistöjen välisillä rasitesopimuksilla.
d. Kaavakartan pohjana olevassa kantakartassa on kiinteistörekisterin mukainen tontin numero 29 ja voimassa olevan kaavakartan tiedostossa tontin 32 numero oli sijoitettu virheelliseen kohtaan kartalla. Merkintä on korjattu.

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm	27.8.2020

Asemakaavan perustiedot

Asemakaavan nimi	**2 Keskus, Kortteli 8, tontit 1,3, puistoalue ja osalle katualuetta (Raatihuoneen kortteli)**		
Kunta	**LAPPEENRANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2675
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm	16.06.2020
Kaava-alueen pinta-ala	0,6417	Uusi ak:n pinta-ala	
Maanal. tilojen pinta-ala	0,3050	Ak:n muutoksen pinta-ala	0,6417

Ranta-asemakaava:	Rantaviivan pituus km	Rakennuspaikkojen lkm		Lomarak.paikkojen lkm	
		Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut

Yhteenveto aluevarauksista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m^2+
Aluevar. yhteensä	0,6417	100,0	5860	0,91	+0,0000	+1 460
A yhteensä	0,2463	38,4	4850	1,97	+0,2374	+4 850
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1833	28,6	1010	0,55	-0,2463	-3 390
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1036	16,1			+0,0089	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1085	16,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Yhteenveto maanalaisista tiloista

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m^2+
Maan.til. yht.	0,2550	39,7		+0,0905	

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rak. lkm	Suojeltujen rak. k-m^2	Suojeltujen rak. muutos lkm+	Suojeltujen rak. muutos k-m^2+
Suoj.rak. yht.	3		+3	
asemakaava	3		+3	
muu				

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus	
Asemakaavan tietojen täyttölomake 2/4		Täyttämispvm	27.8.2020

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	**2 Keskus, Kortteli 8, tontit 1,3, puistoalue ja osalle katualuetta (Raatihuoneen kortteli)**		
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2675
Hyväksymispvm			

Aluevaraukset

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m^2+
Aluevar. yhteensä	0,6417	100,0	5 860	0,91	+0,0000	+1 460
A yhteensä	0,2463	38,4	4 850	1,97	+0,2374	+4 850
AL	0,2463	100,0	4 850	1,97	+0,2374	+4 850
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1833	28,6	1 010	0,55	-0,2463	-3 390
Y	0,1833	100,0	1 010	0,55	-0,0630	-2 240
YH					-0,1833	-1 150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1036	16,1			+0,0089	
VP	0,1036	100,0			+0,0089	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1085	16,9				
Kadut	0,1085	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavoituksen seuranta
Asemakaavan tietojen täyttölomake 3/4

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	**2 Keskus, Kortteli 8, tontit 1,3, puistoalue ja osalle katualuetta (Raatihuoneen kortteli)**		
Kunta	**LAPPEEN-RANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2675
Hyväksymispvm			

Maanalaiset tilat

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m^2	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m^2±
Maan.til. yht.	0,2550	39,7		0,0905	
maanal. tilat					
ma	0,0520	20,4		-0,0540	
map-2	0,1504	59,0		0,1445	
map-3	0,0526	20,6			

Asemakaavoituksen seuranta
Asemakaavan tietojen täyttölomake 4/4

Asemakaavan tunnistetiedot

Asemakaavan nimi	**2 Keskus, Kortteli 8, tontit 1,3, puistoalue ja osalle katualuetta (Raatihuoneen kortteli)**		
Kunta	**LAPPEENRANTA**	Ayk:n kaavatunnus	
Kuntanumero	**405**	Kunnan kaavatunnus	405K2675
Hyväksymispvm			

Rakennussuojelu

	Suojeltujen rakennusten		Suojeltujen rakennusten muutos	
	lkm	kerrosala k-m^2	lkm+	kerrosala k-m^2+
Suoj.rak. yht.	3		3	
suojellut rak.				
asemakaava	3		3	
muu				

LIITE 5

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI

Kaaha 302 K 2675

LAPPEENRANNAN KAUPUNKI
Kirjaamo
16. 11. 2017

K/1236/10.02.03.00/2017
MF

ASEMAKAAVAHAKEMUS / ASEMAKAAVAMUUTOSHAKEMUS

kaava-aloitteen saapumispäivä

1. MUUTOSKOHTEEN TIEDOT

Kiinteistötunnus	405-002-0008-0001-T
Kortteli/tontti/muu alue	8/1
Osoite	Koulukatu 10 - 12, 53100 Lappeenranta

2. MUUTOSESITYS

Tontin jakaminen kahdeksi tontiksi
Koulukatu 10 osalta rakennusoikeuden lisäys

3. PERUSTELUT (TARVITTAESSA KÄYTETTÄVÄ LIITTEITÄ)

Koulukatu 10 puretaan huonokuntoisuuden vuoksi ja tilalle rakennetaan uudisrakennus, Koulukatu 12 peruskorjataan

4. LIITTEET

Pakolliset liitteet:

- ☐ Selvitys omistus/hallintaoikeudesta tai
- ☒ Ote taloyhtiön hallituksen/yhtiökokouksen pöytäkirjasta
- ☐ Alustava suunnitelma alueen käytöstä

Muut liitteet:

- ☐ Valtakirja
- ☒ Karttaote

5. YHTEYSTIEDOT

Hakija/Hakijat	Nimi	Lappeenrannan seurakuntayhtymä
	Postiosoite	PL 45, 53101 Lappeenranta
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/Y-tunnus (tarvitaan laskutusta varten)	0245512-1
Yhteyshenkilö (jos eri kuin hakija)	Nimi	Kari Virtanen, talousjohtaja vs
	Postiosoite	Lappeenrannan seurakuntayhtymä, PL 45, 53101 Lappeenranta
	Sähköpostiosoite	kari.virtanen@evl.fi
	Puh. virka-aikana	040 3126 200

LASKUTUSOSOITE, JOS ERI KUIN HAKIJAN

Hakija/Hakijat	Nimi	Kirkon Palvelukeskus/Lappeenrannan srky
	Postiosoite	++2021++, PL 378, 00026 Basware
	Sähköpostiosoite	
	Puh. virka-aikana	
	Henkilö/y-tunnus	

6. HAKIJAN/HAKIJOIDEN ALLEKIRJOITUS JA PÄIVÄYS

☐ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston mukaisen korvauksen.

☒ Haen asemakaavaa / asemakaavan muutosta ja siihen liittyvää tonttijakoa ja sitoudun maksamaan siitä kaupungille kaavoitushinnaston ja tonttijakohinnaston mukaisen korvauksen.

Päivämäärä ja paikka	14.11.2017, Lappeenranta
Allekirjoitus	Lappeenrannan Seurakuntayhtymä
Nimen selvennys	Kari Virtanen

7. OHJEITA HAKIJALLE

Jos tilan/tontin omistaja tai haltija haluaa asemakaavaa/asemakaavan muutosta voimassa olevaan asemakaavaan, hänen on haettava sitä kirjallisesti. Asemakaavaa tai sen muutosta voi hakea tällä lomakkeella tai omalla vapaamuotoisella hakemuksella, jossa on vastaavat tiedot.

Henkilö/Y-tunnuksella varmistetaan oikea laskutusyhteys. Tunnusta ei esitetä asemakaavan hakemusta käsiteltäessä.

Ennen hakemuksen jättämistä on syytä keskustella kaupunginarkkitehdin kanssa muutoksen mahdollisuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta. Samalla voi keskustella haettavan muutoksen kustannuksista, aikatauluista ym. muutokseen liittyvistä asioista. Kaupunginarkkitehti Maarit Pimiä, maarit.pimia@lappeenranta.fi, puh. 040-653 0745

Kirjallinen hakemus osoitetaan Lappeenrannan kaupungin kaupunkisuunnittelulle ja toimitetaan osoitteella: Lappeenrannan kaupunki, Elinvoima ja kaupunkikehitys, Kirjaamo, PL 38, 53101 Lappeenranta.

Hakiessaan asemakaavaa tai asemakaavan muutosta hakija sitoutuu maksamaan kaupungille teknisen lautakunnan hyväksymät asemakaavan- ja tonttijaon muutoksista perittävät maksut. Kaavoituskustannukset laskutetaan sen hinnaston mukaisesti, mikä on voimassa asemakaavan ollessa lautakunnan käsittelyssä. Jos kaavan hyväksyminen ei tapahdu kahden vuoden sisällä lautakunnan käsittelystä, sovelletaan kustannusten laskutuksessa kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevaa hinnastoa (liite 1). Kaavoitusmaksu laskutetaan asemakaavan tai asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, sen saatua lainvoima.

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS

Merkittävissä asemakaavahankkeissa laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa voidaan sopia mm. kaavanlaatimisesta perittävistä kustannuksista.

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Lappeenrannan kaupunginvaltuuston 20.2.2017 hyväksymän maapoliittisenohjelman 2017 mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimuksesta neuvotellaan tapauskohtaisesti kaavoituksen käynnistymisen jälkeen. Varsinainen sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja mahdollinen vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan hyväksymistä. Perittävällä korvauksella maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttökorvaus voidaan maksaa myös maanluovutuksena.

Jos asemakaavaa muutetaan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella ja rakennusoikeutta lisätään alle 500 kerros-m2, maankäyttösopimusmenettelyä ei tarvita.

LAPPEENRANNAN†
SEURAKUNTAYHTYMÄ

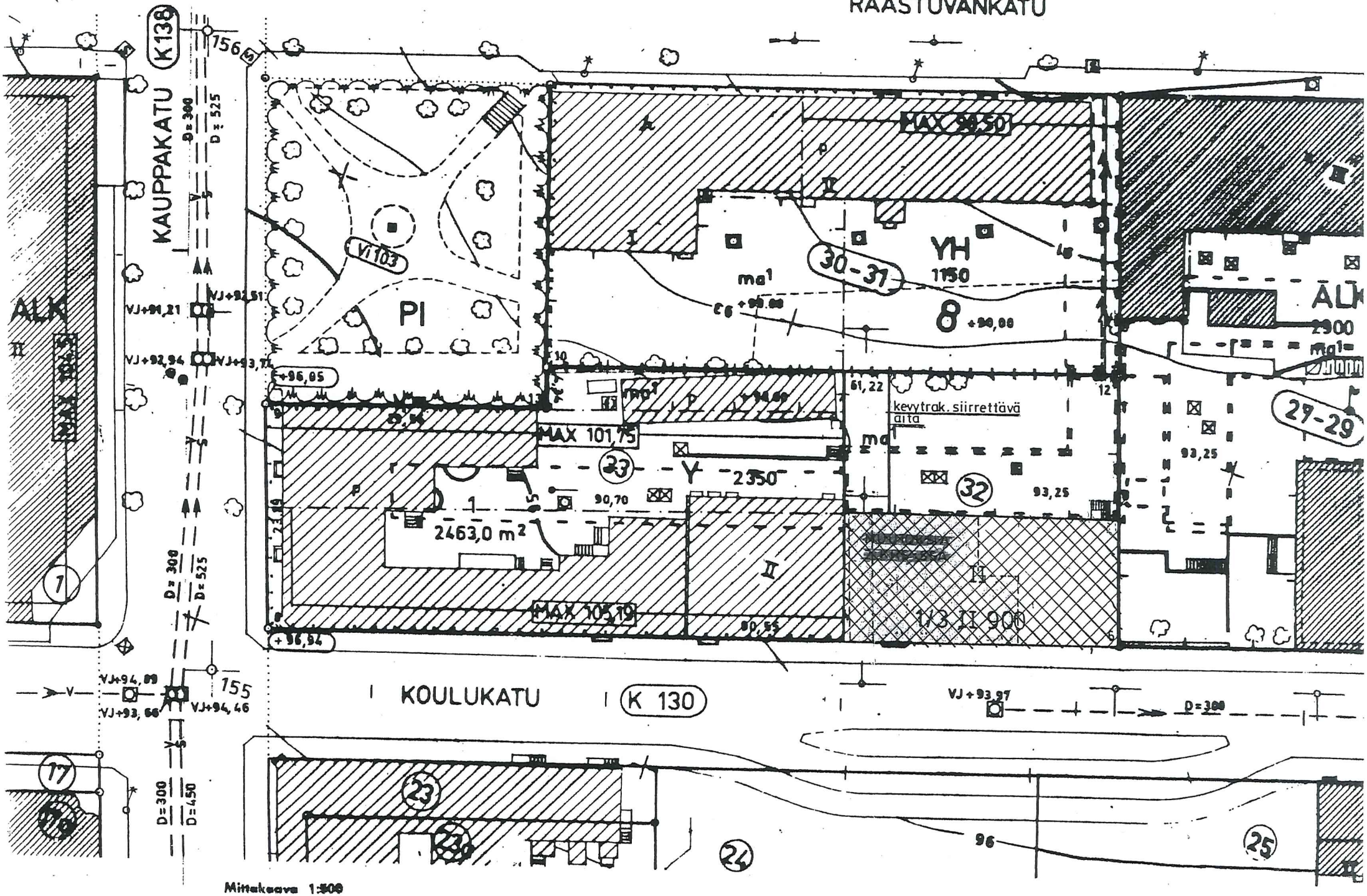
Taloustoimisto
Valtakatu 38 / PL 45, 53101 Lappeenranta
vaihde 040 3126 600
www.lappeenrannanseurakunnat.fi

YHTEINEN KIRKKONEUVOSTO

Pöytäkirjanote
7-2017

Aika	Tiistai 13.6.2017 klo 17.00
Paikka	Lappeen seurakuntasali, Kirkkokatu 10, Lappeenranta
126 § **Koulukatu 10-12 tontin kaa-[illegible]muutoshakemuksen käynnistäminen**	Lappeenrannan seurakuntayhtymä omistaa kiinteistötunnuksella 405-002-0008-0001-T, osoitteessa Koulukatu 10 - 12, 53100 Lappeenranta tontin, jonka pinta-ala on 2463 m^2 ja rakennusoikeus 2350 kem^2. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, seurakuntatalo, valmistunut 1977 ja toimistorakennus, valmistunut 1914. Tontti sijaitsee rakennushistoriallisesti herkällä keskustan alueella ja sisältyy Lappeenrannan kaupungin keskustaajaman osayleiskaavaluonnokseen. Kyseiseen kortteliin on haettu Koulukatu 14 osalle kaavamuutosta, samoin kaupungin kaavaosaston mukaan alueen ympäristöön on tulossa merkittäviä kaavamuutoshakemuksia. Näin ollen kaupungin kaavaosasto esitti, että Lappeenrannan seurakuntayhtymä tekee kaavamuutosehdotuksen, jos tällainen on tulossa, koska korttelin ja lähiympäristön kokonaisuus on kaavan osalta tärkeä. Kaavamuutoshakemuksen käynnistämisen edellytyksenä on, että Lappeenrannan seurakuntayhtymä tekee periaatepäätöksen mm. siitä, mitä tontille rakennetaan (liike-, seurakuntatiloja, asuntoja?), mahdollisesti myös jaetaanko ko. tontti KK 10 ja KK 12 tonteiksi, riippuen rakennusten omistussuhteista. Nämä asiat vaikuttavat myös KK 10:n purkulupapäätökseen. Asemapiirros liite 2. **Kp:** Kiinteistöasiainjohtokunta päättää esittää Yhteiselle kirkkoneuvostolle periaatepäätöksen tekemistä tontille rakennettavista tiloista ja kaavamuutoshakemuksen käynnistämistä. **Kaj 22.5.2017/§30:** Kiinteistöasiainjohtokunta päätti esittää Yhteiselle kirkkoneuvostolle, että Koulukatu 10 osalta tehdään periaatepäätös, mihin käyttötarkoitukseen tontille rakennettava rakennus tehdään, käynnistetään kaavamuutoshakemus ja kaavamuutoksen yhteydessä tontti jaetaan kahdeksi tontiksi, Koulukatu 10 ja Koulukatu 12.

	Tj: Yhteinen kirkkoneuvosto päättää kiinteistöasiain johtokunnan esityksen mukaisesti, että Koulukatu 10 ja Koulukatu 12 osalta käynnistetään kaavamuutoshakemus ja siinä yhteydessä tontti jaetaan kahdeksi tontiksi. Lisäksi yhteinen kirkkoneuvosto tekee alustavan periaatepäätöksen siitä, että tulevaan uudisrakennukseen tullaan sijoittamaan liiketiloja sekä seurakunnan tarvitsemia tiloja. **YKN 13.6.2017/§126** **YKN:** Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.
Oikaisuvaatimus	Lappeenrannan seurakuntayhtymän yhteisen kirkkoneuvoston päätökseen saadaan hakea muutosta kirkkolain 24 luvun 3 ja 7 §:ien mukaisesti.
	Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa Lappeenrannassa 22.6.2017 Helena Turtiainen, hallintosihteeri


RAASTUVANKATU
KAUPPAKATU
K138
156
155
KOULUKATU
K 130
ALK
PI
YH
1150
8
+90,00
MAX 9850
30-31
29-29
MAX 101,75
2350
2463,0 m²
MAX 105,19
90,70
90,55
93,25
61,22
kevytrak. siirrettävä aita
1/3 II 900
2900
VJ+92,51
VJ+91,21
VJ+92,94
VJ+93,71
+96,05
+96,94
VJ+94,89
VJ+93,66
VJ+94,46
VJ+93,97
D=300
D=525
D=450
Vi 103
96
Mittakaava 1:500

YKN 8/08 § 170
YKV 4/08 § 53

LAPPEENRANNAN SEURAKUNTAYHTYMÄN TALOUSJOHTAJAN VIRAN JOHTOSÄÄNTÖ

Lappeenrannan seurakuntayhtymässä on talousjohtajan virka. Virkaan vaaditaan soveltuva korkeakoulututkinto.

Viranhaltijan ottaa virkaan ja vapauttaa siitä yhteinen kirkkovaltuusto.

Talousjohtaja on yhteisen kirkkoneuvoston alainen viranhaltija.

Talousjohtajan tulee:

1. johtaa ja suunnitella taloushallintoa ja tehdä sen kehittämistä koskevia esityksiä,
2. valvoa seurakuntayhtymän taloudellisia etuja sekä ryhtyä niiden edellyttämiin toimenpiteisiin,
3. huolehtia siitä, että vahvistettua taloussääntöä ja muita sääntöjä, määräyksiä ja ohjeita noudatetaan tilitoimen hoidossa,
4. vastata seurakuntayhtymän talousarvion ja tilinpäätöksen valmistumisesta sekä huolehtia seurakuntayhtymän toimintakertomuksen laatimisesta,
5. vastaanottaa seurakuntayhtymän edustajana haasteet, tiedoksiannot ja muut asiakirjat sekä ryhtyä niiden vaatimiin toimenpiteisiin,
6. hyväksyä seurakuntayhtymälle hyväksytyt laskut maksettaviksi ja tarvittaessa allekirjoittaa maksusitoumukset,
7. päättää hankinnoista ja palvelujen ostosta talousarviomäärärahojen rajoissa ja yhteisen kirkkoneuvoston erillisten päätösten mukaan,
8. esitellä yhteiselle kirkkoneuvostolle kaavoitusta, maankäyttöä ja metsätalouden hoitoa koskevat asiat ja vastaa päätösten toimeenpanosta,
9. esitellä yhteiselle kirkkoneuvostolle metsänmyyntiä koskevat asiat ja hoitaa niitä yhteistyössä metsänhoitoyhdistyksen kanssa,
10. suorittaa toimialansa sijaisten ja määräaikaisten tai tilapäisten työntekijöiden palkkaus sekä osa-aikaisten työsuhteisten työntekijöiden palkkaus talousarvioon varatun määrärahan puitteissa enintään vuodeksi yhteistyössä alaistensa kanssa
11. huolehtia seurakuntayhtymän varojen sijoittamisesta taloussäännön ja yhteisen kirkkoneuvoston antamien ohjeiden mukaisesti,

12. seurata talousarvioon merkittyjen määrärahojen käyttöä ja tulojen kertymää sekä ryhtyä toimenpiteisiin tarpeellisten muutosten aikaansaamiseksi talousarvioon,

13. johtaa ja valvoa henkilöstöhallinnon sekä hautausmaa- ja kiinteistöhenkilöstön työskentelyä ja tehtävien hoitoa yhteisen kirkkoneuvoston ja kiinteistöasian johtokunnan tekemien päätösten ja niiden antamien ohjeiden mukaisesti,

14. varmentaa yhteisen kirkkovaltuuston ja yhteisen kirkkoneuvoston kirjeet ja toimituskirjat, ellei tätä tehtävää ole annettu jonkun muun viranhaltijan tehtäväksi,

15. toimia esittelijänä alaansa koskevissa asioissa yhteisessä kirkkoneuvostossa ja olla saapuvilla yhteisen kirkkovaltuuston kokouksissa ja kutsusta muidenkin hallintoelinten kokouksissa,

16. varmentaa seurakuntayhtymän tekemät sopimukset, sitoumukset, laina-asiakirjat ja muut asiakirjat, ellei niiden allekirjoittamisesta ole toisin päätetty,

17. toimia henkilöstöpäällikön sijaisena,

18. suorittaa muut tehtävät, jotka yhteinen kirkkovaltuusto tai yhteinen kirkkoneuvosto hänelle määrää,

Talousjohtaja on velvollinen hyväksymään tähän johtosääntöön tehtävät muutokset.

Talousjohtaja ei saa ottaa sivutointa tai tehtävää ilman yhteisen kirkkoneuvoston lupaa.

Hyväksytty yhteisessä kirkkoneuvostossa 30.9.2008/§170

Vahvistettu yhteisessä kirkkovaltuustossa 21.10.2008/§52

Toimii esimiehenä:
pääkirjanpitäjä
kirjanpitäjä
pääkassanhoitaja
hallintosihteeri
tietohallintosuunnittelija
tekninen isännöitsijä
ylipuutarhuri
henkilöstöpäällikkö

LIITE 6

Vastaanottaja
Lappeenrannan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Meluselvitys

Päivämäärä
1.12.2020

RAATIHUONEEN KORTTELI (KOULUKATU 10), LAPPEENRANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

RAMBOLL

RAATIHUONEEN KORTTELI (KOULUKATU 10), LAPPEENRANTA, ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN MELUSELVITYS

Päivämäärä 1.12.2020
Laatija Jari Hosiokangas
Tarkastaja Timo Korkee

Viite 1510054598

Ramboll
Pakkahuoneenaukio 2
PL 718
33101 TAMPERE
T +358 20 755 611
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

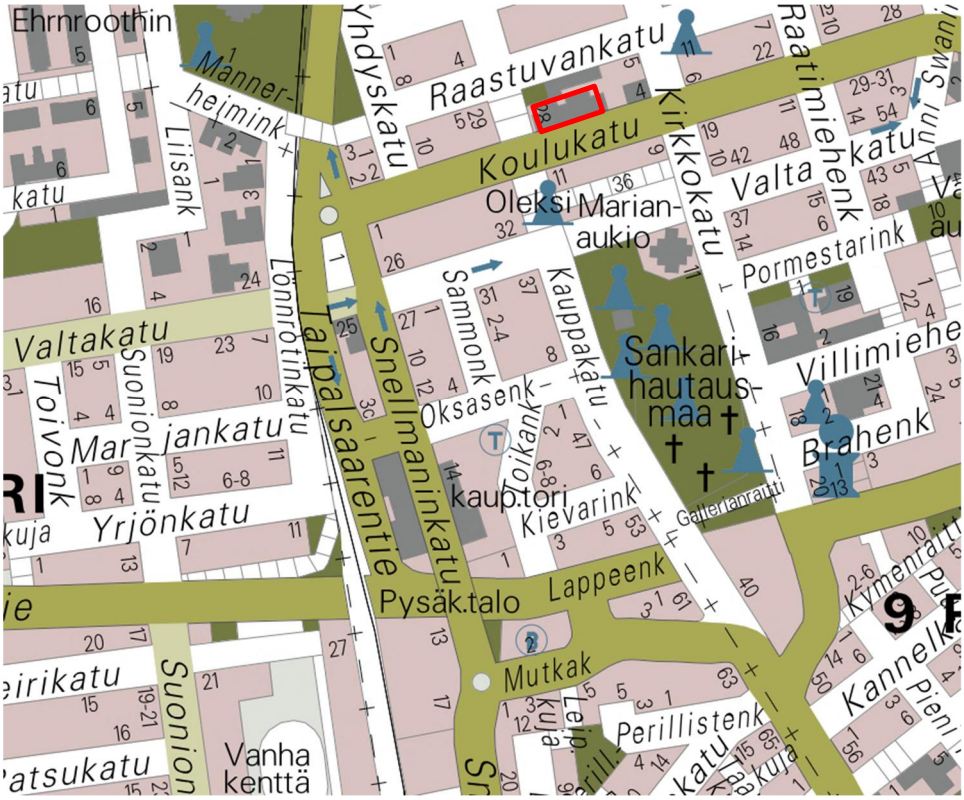
1.	Johdanto	1
2.	Selvityksen periaatteet	1
2.1	Maastomallin lähtötiedot	2
2.2	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melun ohjearvot	3
4.	Melulaskennat	4
5.	Tulokset ja suositukset	4
	LÄHTEET	5
	LIITTEET	5

1. JOHDANTO

Lappeenrannan kaupungin keskustassa on laadittavana Koulukatu 10 asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on asuin- ja liiketilojen rakentaminen alueelle.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää katuliikenteen aiheuttama melutaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan melun ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.1. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot vuoden 2035 ennusteliikenteellä huomioiden suunniteltu rakennusmassoittelu.



Kuva 1.1. Kaavamuutosalueen sijainti (punainen rajaus)

Meluselvitys on tehty Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen kaavoituksen toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut kaavoitusarkkitehti Kimmo Hautamaa.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut FM Jari Hosiokangas.

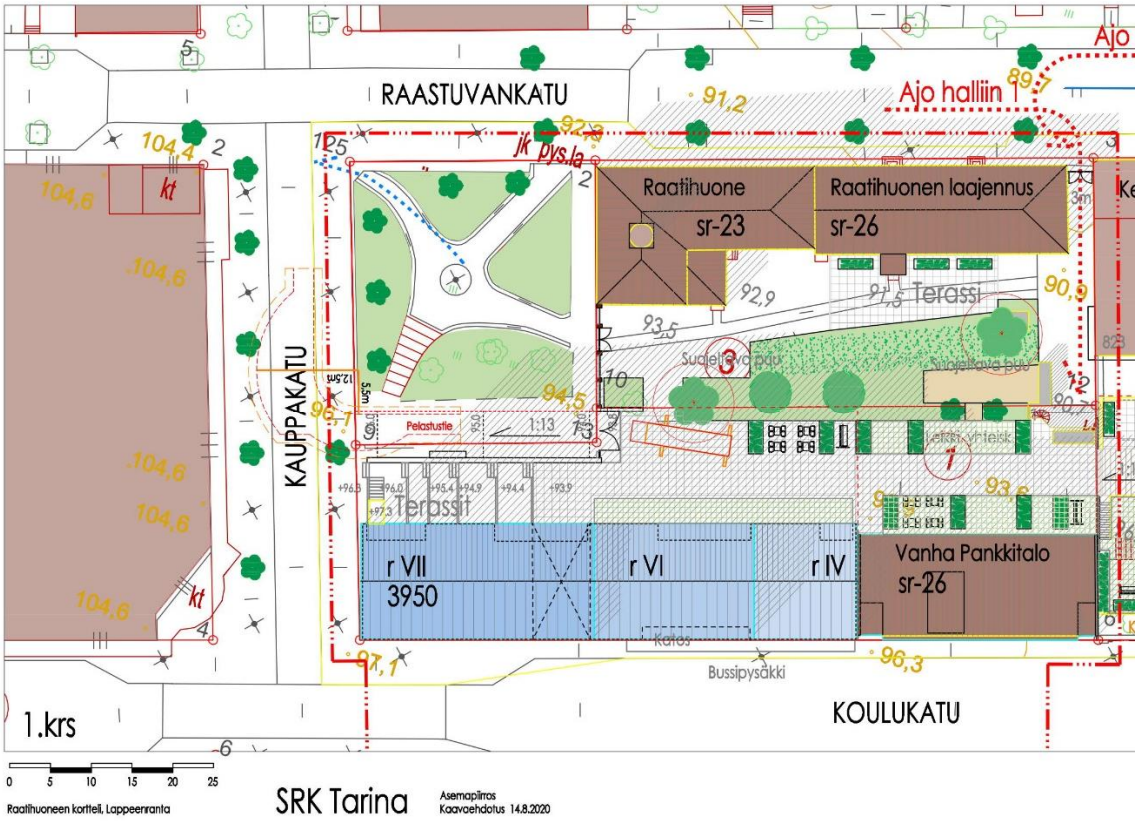
2. SELVITYKSEN PERIAATTEET

Tieliikenteen meluselvitys on tehty SoundPLAN 8.1 –ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN96) ja yleistä melumallia (GPM82). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, meluesteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

2.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Lappeenrannan kaupungin karttaaineiston, Maanmittauslaitoksen 2 metrin korkeusmallin sekä maankäyttöluonnoksessa suunniteltujen korkeustietojen pohjalta. Maastomalliin on lisätty maankäyttöluonnoksen 14.8.2020 mukainen rakennusmassoittelu (kuva 2.1.1).

Laskennassa on huomioitu akustisesti kovana maanpintana katualueet ja kivetyt piha-alueet. Bussipysäkin kohdalla oleva katos (lippa) on huomioitu meluesteenä, ulottuen 1,5 m etäisyydelle rakennuksen seinästä.



Kuva 2.1.1. Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma 14.8.2020

2.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu Koulukadun ja Raastuvankadun aiheuttamat melutasot vuoden 2035 ennusteliikenteellä (melun kannalta mitoittava).

Katuliikenteen liikennemäärä- ja ominaisuustiedot perustuvat Lappeenrannan kaupungista laadittuun EMME-liikennemalliin (Trafix Oy, 10.3.2015). Taulukossa 2.2.1 on esitetty käytetyt liikennetiedot.

Taulukko 2.2.1. Katujen liikennetiedot

Katu	Vuorokausiliikenne KVL, ennuste-tilanne 2035 (ajoneuvoa/vrk)	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Koulukatu	8770	3	40
Raastuvankatu	800	3	40

Päiväliikenteen klo 7-22 osuus on oletuksena 90% KVL:stä.

Rakennuksen kohdalla on paikallisliikenteen bussipysäkki, joka on useiden bussilinjojen käytössä. Pysäkkiä käyttävien bussien melu huomioitiin selvityksessä omana melulähteenään.

Pysäkille saapuvan ja siitä kiihdyttävän bussin melun osalta mallinnettiin melun enimmäistaso L_{Amax}, joka siis tarkoittaa hetkellistä korkeinta äänitasoa. Bussien melun lähtöarvona käytettiin EU:n asetuksen 540/2014 mukaista melutasoa 78 dB/7,5 m (M3 luokan ajoneuvot, moottoriteho 150-250 kW). Melutasoraja koskee v. 2016 alusta tyyppihyväksyttyjä busseja EU:n alueella.

3. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq}, enintään	
	Päivällä klo 7-22	**Yöllä klo 22-7**
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet[4)], leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB[3)]
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

[1)] Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

[2)] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

[3)] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

[4)] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää vastaavasti myös hiljaisempia ajanjaksoja.

Tässä suunnitelmassa uudisrakennetaan/täydennetään olemassa olevaa korttelia, joten päiväajan ohjearvona on 55 dB ja yöajan ohjearvona voidaan soveltaa 50 dB.

Melun enimmäistasoille (maksimitasoille) on annettu suositus Ympäristöministeriön ohjeessa rakennusten ääniympäristöstä (Ympäristöministeriö, 2018). Ohjeen mukaan suunnittelussa tulisi kiinnittää huomiota, ettei ohjearvopäätöksen (taulukko 3.1) mukaisten sisämelutasojen lisäksi A-painotettu enimmäisäänitaso L_{AFmax} rakennuksen asuinhuoneissa ylittäisi 45 dB.

4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty ennustetilanteen liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22–07) ohjearvoihin.

Meluvyöhykelaskentojen äänitasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvin värialuein. Esimerkiksi 50-55 dB meluvyöhyke on esitetty kuvissa tummanvihreällä.

Meluvyöhykelaskennat on tehty 5 x 5 m laskentaruudukkoon ja laskentakorkeutena on käytetty vakiintuneen tavan mukaan + 2 m maanpinnasta. Laskennoissa on huomioitu 2 peräkkäistä heijastusta rakennuksista.

Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista melutasoista kerroksittain.

Bussipysäkin aiheuttama melu (bussin tulo ja lähtö pysäkiltä) on mallinnettu enimmäistasona $L_{A\text{-}max}$ rakennuksen julkisivuihin.

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-5.

Piha-alueiden melu

Kuvan 1 mukaan rakennusmassoittelut suojaavat sisäpihan aluetta niin, että sisäpihan melutaso päivällä on selvästi alle ohjearvon 55 dB.

Kuvan 2 mukaan yöajan melutaso pihoilla jää selvästi alle ohjearvon 50 dB, ja myös alle uusilla alueilla sovellettavan ohjearvon 45 dB.

Parvekkeet

Kuvissa 3A ja 3B on esitetty päiväajan, sekä kuvissa 4A ja 4B yöajan melutilanne julkisivuilla 3D -näkymänä eri suunnista rakennuksen eri kerroksissa.

Kaavan viitesuunnitelmassa ei ole esitetty parvekkeita Koulukadun puoleisille julkisivuille.

Raastuvankadun puolella melutasot ovat selvästi alle päiväohjearvon 55 dB, lasitusta ei melun vuoksi tarvita.

Kauppakadun puolella parvekkeille tulee tehdä lasitus, joka vaimentaa melutasoa 5 dB. Tavanomainen lasitus normaalisti riittää tämän arvon toteutumiseen.

Ääneneristävyys

Kuvien 1 ja 3 mukaan rakennuksen julkisivuun kohdistuu päivällä Koulukadun puolella suurimmillaan 66 dB keskimelutaso, jolloin ääneneristävyystarve on 31 dB (65 dB ulkomelu – 35 dB sisämelun ohjearvo = 31 dB). Asuinkerroksissa (2. kerroksesta ylöspäin) eristävyystarve on kuitenkin 30 dB. Muilla rakennuksen sivuilla eristystarve jää alle 30 dB.

Bussipysäkille tulevien ja lähtevien bussien enimmäismelutason mallinnustulos on esitetty kuvassa 5, mallissa on huomioitu viitesuunnitelmassa esitetty bussikatos. Korkeimmat melutasot ovat 83 dB heti bussikatoksen jälkeen 2. kerroksessa. Tämä edellyttäisi 38 dB äänieristystä, jotta sisällä ei ylity 45 dB (83 dB – 45 dB = 38 dB).

Bussipysäkin melun vuoksi ehdotettu äänieristys on esitetty kuvassa 5. Äänieristyksesi ehdotetaan 35 dB ja 38 dB eri kohtiin julkisivuja.

Bussikatoksen materiaalin tulee olla riittävän ääntä eristävää, ja rakenteen aukoton. Sen tulee ulottua vähintään 1,5 m etäisyydelle rakennuksen seinästä.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 (ja muutos 360/2019) sekä siitä annettu ympäristöministeriön ohje edellyttävät, että ulkovaipan eristävyyden tulee olla vähintään 30 dB, kun rakennus sijaitsee melualueella. Käytännössä se tarkoittaa kaavan kaikkia asuinrakennusten julkisivuja, joille ei muutoin tulisi kaavamääräystä. Tämä on varmistettava rakennuslupamenettelyssä.

Melun vaikutus asuntojen suuntautumiseen

Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan ”Melun- ja tärinän huomiointi maankäytön suunnittelussa” suosituksen mukaan asuntojen ei tulisi suuntautua pelkästään suuntaan, jossa melutaso ylittää 65 dB. Tässä tapauksessa korttelissa ei ole 65 dB ylittäviä melutasoja, vaan suurin melutaso asuinkerroksissa on juuri 65 dB Koulukadun puolella.

LÄHTEET

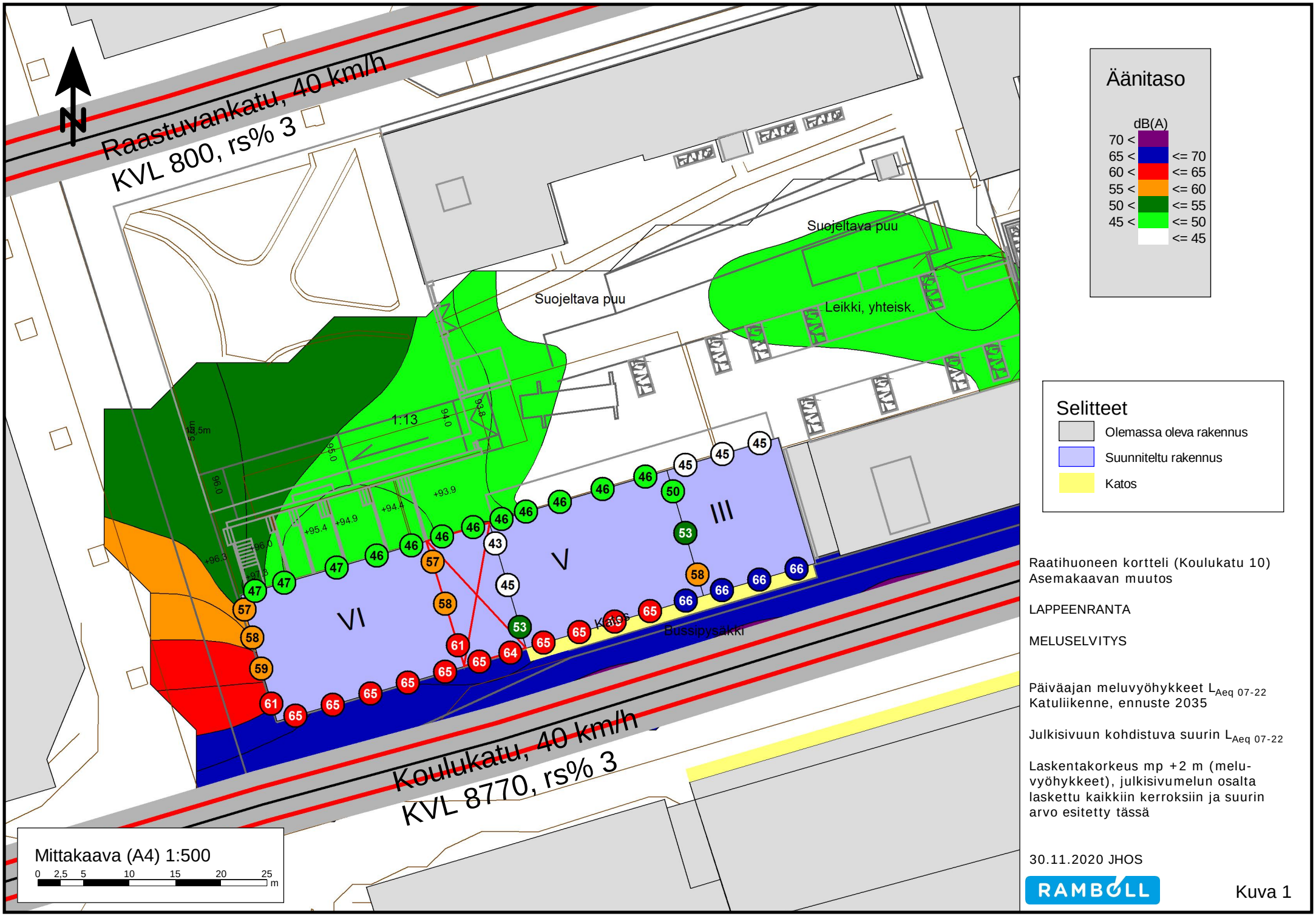
Ympäristöministeriö, 2017. Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta, 360/2019).

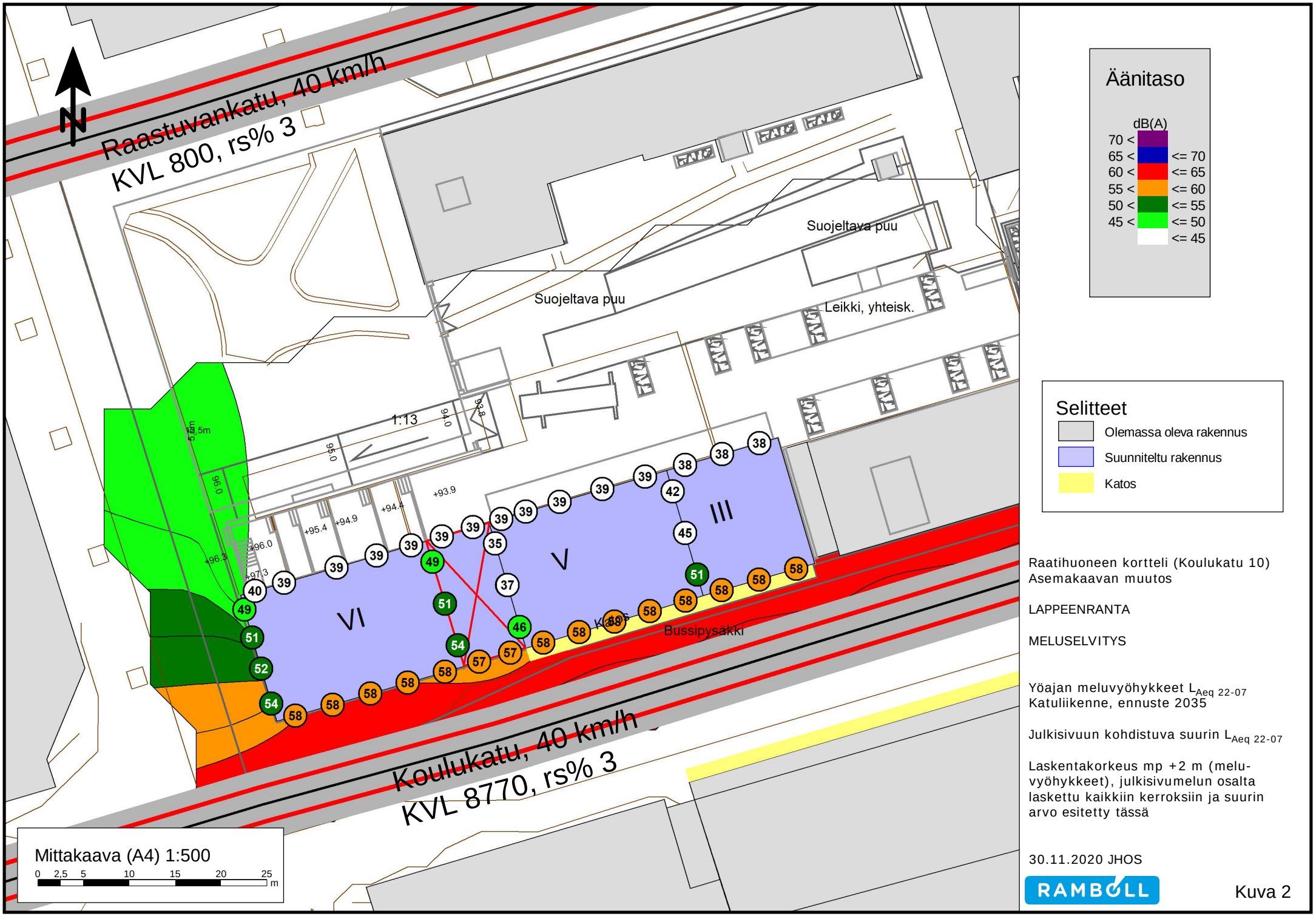
Ympäristöministeriö, 2018. Ääniympäristö. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä, 28.6.2018.

LIITTEET

Kuvat 1-4c. (8 kuvaa). Kuvien sisältö on selitetty raportin tekstiosassa kappaleessa 5.

Kuva 1. Päiväajan meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuva melutaso $L_{Aeq7-22}$
Kuva 2. Yöajan meluvyöhykkeet ja julkisivuihin kohdistuva melutaso $L_{Aeq22-07}$
Kuva 3A. Julkisivuihin eri kerroksissa kohdistuva melutaso päivällä, $L_{Aeq7-22.}$ Näkymä lounaasta.
Kuva 3B. Julkisivuihin eri kerroksissa kohdistuva melutaso päivällä, $L_{Aeq7-22.}$ Näkymä luoteesta.
Kuva 4A. Julkisivuihin eri kerroksissa kohdistuva melutaso yöllä, $L_{Aeq22-7.}$ Näkymä lounaasta.
Kuva 4B. Julkisivuihin eri kerroksissa kohdistuva melutaso yöllä, $L_{Aeq22-7.}$ Näkymä luoteesta.
Kuva 5. Bussin aiheuttama melun enimmäistaso L_{Amax} julkisivulla. Näkymä lounaasta.


Raastuvankatu, 40 km/h
KVL 800, rs% 3
Koulukatu, 40 km/h
KVL 8770, rs% 3
Suojeltava puu
Suojeltava puu
Leikki, yhteisk.
Bussipysäkki
1:13
III
V
VI
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Olemassa oleva rakennus
Suunniteltu rakennus
Katos
Raatihuoneen kortteli (Koulukatu 10)
Asemakaavan muutos
LAPPEENRANTA
MELUSELVITYS
Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 07-22}$
Katuliikenne, ennuste 2035
Julkisivuun kohdistuva suurin $L_{Aeq\ 07-22}$
Laskentakorkeus mp +2 m (melu-vyöhykkeet), julkisivumelun osalta laskettu kaikkiin kerroksiin ja suurin arvo esitetty tässä
30.11.2020 JHOS
RAMBOLL
Kuva 1
Mittakaava (A4) 1:500
0 2,5 5 10 15 20 25 m



Raatihuoneen kortteli (Koulukatu 10)
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 22-07}$
Katuliikenne, ennuste 2035

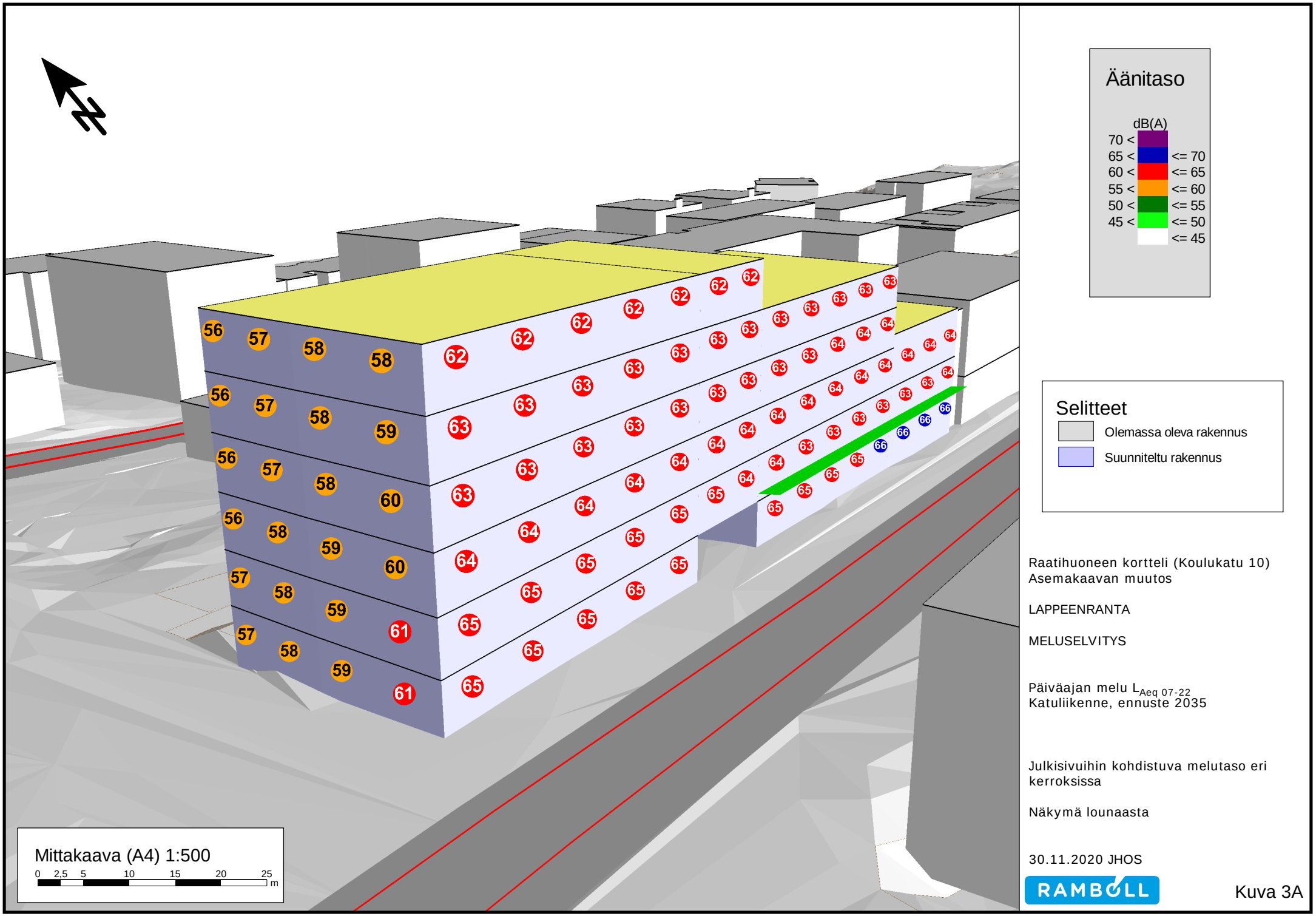
Julkisivuun kohdistuva suurin $L_{Aeq\ 22-07}$

Laskentakorkeus mp +2 m (meluvyöhykkeet), julkisivumelun osalta laskettu kaikkiin kerroksiin ja suurin arvo esitetty tässä

30.11.2020 JHOS

RAMBOLL

Kuva 2



Raatihuoneen kortteli (Koulukatu 10)
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Päiväajan melu $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Katuliikenne, ennuste 2035

Julkisivuihin kohdistuva melutaso eri kerroksissa

Näkymä lounaasta

30.11.2020 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3A

Raatihuoneen kortteli (Koulukatu 10)
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Päiväajan melu $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Katuliikenne, ennuste 2035

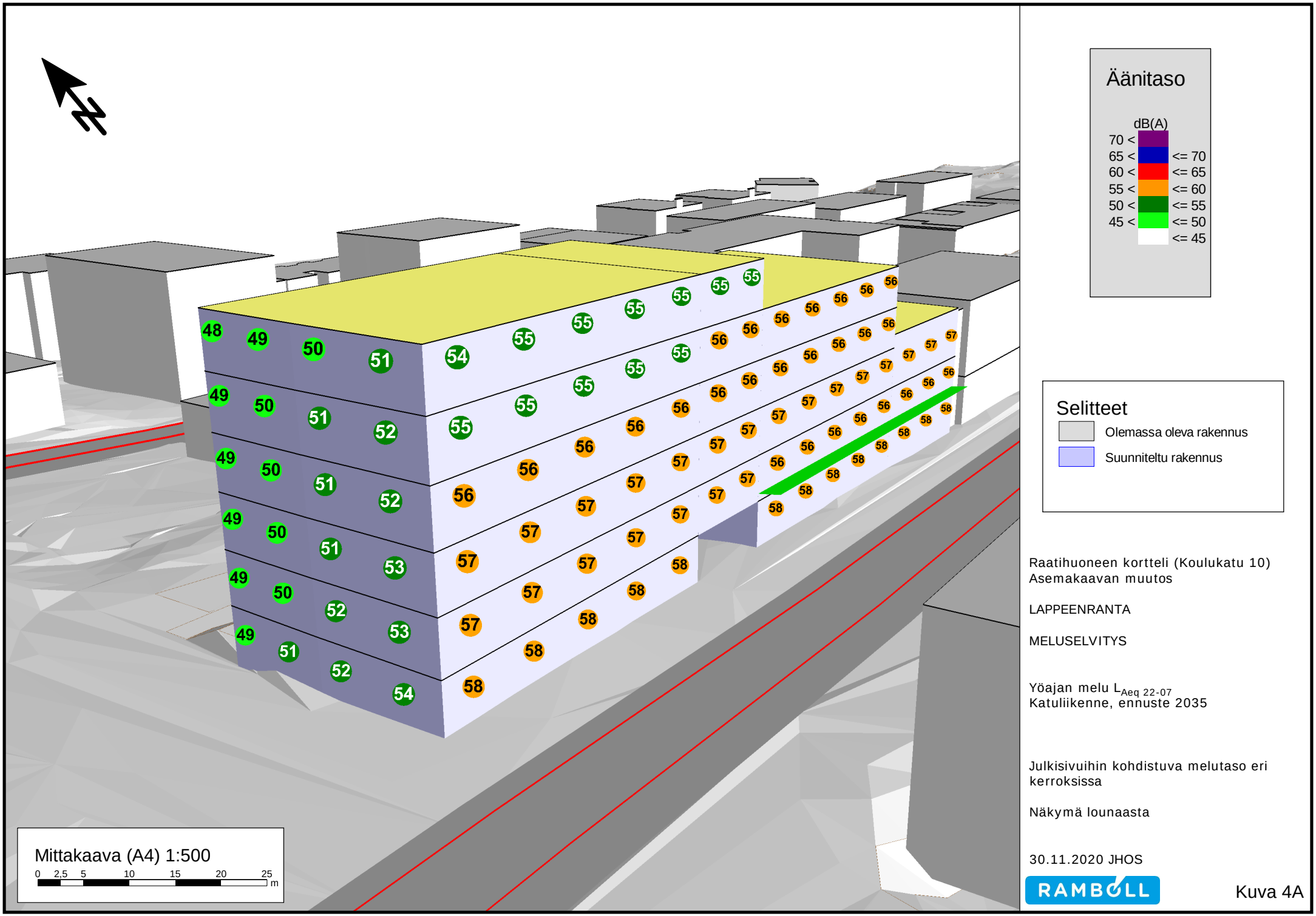
Julkisivuihin kohdistuva melutaso eri kerroksissa

Näkymä luoteesta

30.11.2020 JHOS

RAMBOLL

Kuva 3B



Raatihuoneen kortteli (Koulukatu 10)
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Yöajan melu $L_{Aeq\ 22\text{-}07}$
Katuliikenne, ennuste 2035

Julkisivuihin kohdistuva melutaso eri kerroksissa

Näkymä lounaasta

30.11.2020 JHOS

RAMBOLL

Kuva 4A

Raatihuoneen kortteli (Koulukatu 10)
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Yöajan melu $L_{Aeq\ 22\text{-}07}$
Katuliikenne, ennuste 2035

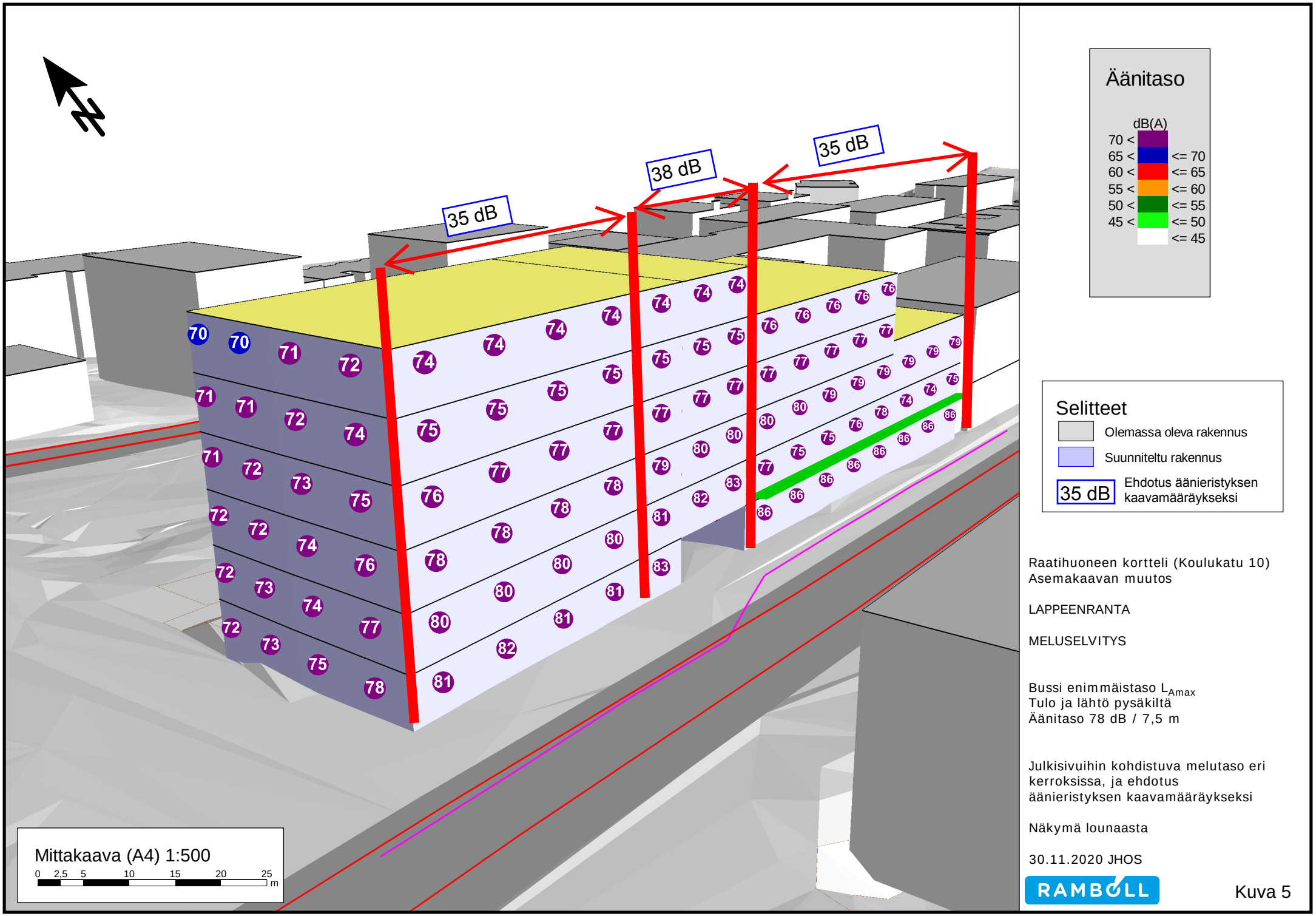
Julkisivuihin kohdistuva melutaso eri kerroksissa

Näkymä luoteesta

30.11.2020 JHOS

RAMBOLL

Kuva 4B



Raatihuoneen kortteli (Koulukatu 10)
Asemakaavan muutos

LAPPEENRANTA

MELUSELVITYS

Bussi enimmäistaso L_{Amax}
Tulo ja lähtö pysäkiltä
Äänitaso 78 dB / 7,5 m

Julkisivuihin kohdistuva melutaso eri kerroksissa, ja ehdotus äänieristyksen kaavamääräykseksi

Näkymä lounaasta

30.11.2020 JHOS

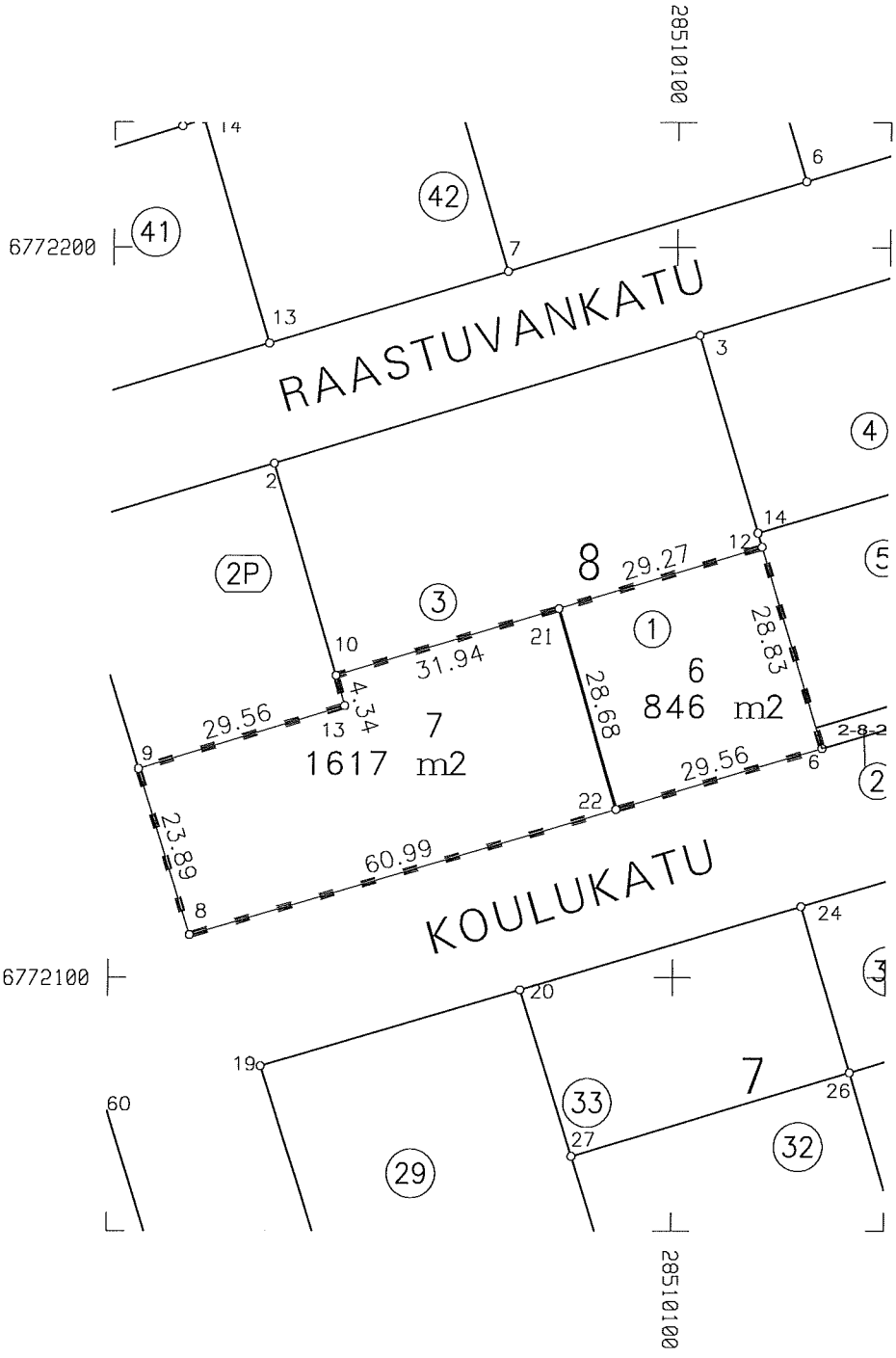
RAMBOLL

Kuva 5

LIITE 7

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI	KYLÄ
002 0008 0006	846	846	002 0008 0001	K			
002 0008 0007	1617	1617	002 0008 0001	K			



KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
6	6772131.432	28510120.493
8	6772105.863	28510033.628
9	6772128.639	28510026.414
10	6772141.415	28510053.438
12	6772159.004	28510112.076
13	6772137.262	28510054.684
21	6772150.593	28510084.036
22	6772123.084	28510092.133

	1:1000	LAPPEENRANTA	
Asemakaavan vahvistumispäivä ja numero 2675		Koord. järj. ETRS-GK28	Kork. järj. N2000
Edellinen tonttijako		Karttalehti	
Laskenut MT	Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati	Kaupunginosa 2 KESKUS	
Piirtänyt		Kortteli 8	
Tarkastanut	kiinteistöinsinööri	Tontti/tontit 6-7	
Hyväksytty asemakaavan yhteydessä		Tj-kartta n:o -	

29.5.2020

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL 66 §, MRA 26 §)

1. Toikansuon jätevedenpuhdistamon asemakaavan muutos
2. **Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos**
3. Linnoituksen asemakaava ja asemakaavan muutos
4. Hallituskatu 39:n (Kanavakrouvi) asemakaavan muutos

Aika Perjantai 29.5.2020 klo 9.00 – 11.50

Paikka Teams etäyhteysneuvottelu

Osallistujat:

Kaakkois-Suomen ELY-keskus
- Pertti Perttola
- Tuija Mustonen
- Visa Niittyniemi (poistui asian 1 käsittelyn jälkeen)
- Joel Peiponen
- Tommy Ulmanen

Etelä-Karjalan Liitto
- Marjo Wallenius (poistui asian 2 käsittelyn jälkeen)

Etelä-Karjalan museo
- Sini Saarilahti
- Noora Virtanen
- Esa Hertell

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi
- Taina Rajala

Lappeenrannan Energia (Lpr:n Energiaverkot Oy, Lpr:n Lämpövoima Oy)
- Reijo Kolehmainen (poistui asian 2 käsittelyn jälkeen)
- Riitta Moisio (poistui asian 2 käsittelyn jälkeen)
- Päivi Kallio (poistui asian 3 käsittelyn jälkeen)

Väylävirasto
- Juha Tiainen

Lappeenrannan kaupunki
- Pasi Leimi
- Maaomaisuuden hallinta: Riitta Ruutiainen
- Kadut ja ympäristö: Olli Hirvonen
- Kadut ja ympäristö: Timo Kalevirta
- Rakennusvalvonta: Päivi Salminen
- Kaupunkisuunnittelu:
- Maarit Pimiä
- Matti Veijovuori
- Annamari Kauhanen
- Kimmo Hautamaa
- Tarja Luukkonen
- Hanna-Maija Marttinen
- Taina Lind
- Miia-Riikka Kiukas-Lehto

Paikalle oli kutsuttu myös Etelä-Karjalan Pelastuslaitos ja Lappeenrannan Toimitilat Oy.

1. Kokouksen avaus

Maarit Pimiä avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleeksi teams-kokoukseen. Neuvottelun puheenjohtajana toimi Maarit Pimiä ja sihteerinä Taina Lind.

1. <u>Toikansuon jätevedenpuhdistamon asemakaavan muutos</u>

2. <u>Raatihuoneen korttelin asemakaavan muutos</u>

(aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu)

<u>Kaavoituksen lähtökohdat ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u>

Kimmo Hautamaa esitteli Raatihuoneen korttelin asemakaavan suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet sekä kaavaa varten laaditut selvitykset.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Lappeenrannan seurakuntayhtymän aloitteesta (hakemus 14.11.2017). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistotilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen purettavan seurakuntakeskuksen tilalle. Suunnittelussa huomioidaan alueen kaupunkikuvallinen merkitys Lappeenrannan kaupunkikeskustassa sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Kohteen vaativuudesta johtuen Lappeenrannan kaupunki järjesti yhteistyössä Lappeenrannan seurakuntayhtymän kanssa suppean yleisen arkkitehtuurikilpailun. Voittajaksi valikoitui työ ”Tarina”, suunnittelijoina Harri Humppi ja Tatu Rekola. Voittaneen ehdotuksen tekijät jatkavat rakennussuunnittelijoina. Raatihuoneen kortteliin on laaduttu meluselvitys. Selvityksen mukaan korkeita melutasoja aiheutuu Koulukadun varrella, varsinkin bussien kiihdyttäessä pysäkiltä meluarvot ovat korkeita 2. kerroksen tasolla. Melun aiheuttamaa vaikutusta on mahdollista vähentää katosrakenteella. Rakennusinventointi, joka on laadittu 2019, on koko korttelin käsittävä.

<u>Viranomaisten näkemyksiä alueen suunnittelusta sekä selvitysten riittävyys ja mahdolliset lisäselvitystarpeet</u>

Ely-Keskus/Perttola: Hyvin lähtenyt prosessi (ideakilpailu) Vaikutelmina, että kaupunkitila, toiminnallisuus ja kaupunkikuva paranevat. Käyttökelpoisia tiloja rakennuksissa, toteuttamiskelpoinen.

Ely-Keskus/Mustonen: Hyvä, että on käytetty arkkitehtuurikilpailua ja että samat suunnittelijat pääsevät jatkamaan. Ei vaadi lisäselvityksiä.

Etelä-Karjalan museo/Saarilahti: Rakennuskulttuurissa huolestuttavat samat asiat, kuin ennakkolausunnossa, mutta suunnitelma nostaa alueen profiilia ja tekee keskikorttelista käyttökelpoisemman. Kulttuurihistorialliset rakennukset on suojeltu. Rakennusinventointi täytyy tehdä ennen rakennuksen purkua. Raatihuone mahdollisesti jää puristukseen. Kaavatyö ollut vuorovaikutukseltaan hyvää. Selvitykset hyvät ja kattavat.

Etelä-Karjalan museo/Virtanen: Raatihuone jää vähän varjoon.

Etelä-Karjalan museo/Hertell: Arkeologian näkökulmassa olemassa oleva rakennus, ei tästä näkökulmasta huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelu/Pimiä: Rakennus Koulukadun varressa, jättää keskuskorttelille tilaa ja väljyyttä.

Ympäristötoimi/ Rajala: Meluselvitys on tehty. Korkeita melutasoja kohdistuu julkisivuille. Kaavamääräyksissä tulee huomioida julkisivuihin kohdistuva melu ja sisäpihan hiljaiset alueet.

Rakennusvalvonta/ Salminen: Tuleva rakennus etenee käsikädessä kaavan kanssa, mikä on hyvä tilanne kaupunkikuvan kannalta. Piha-alueen kaavamerkintöjen tulee olla sellaisia, että hiljainen keidas on mahdollista toteuttaa. Rasiteasia on huomioitava kaavassa. Rakennuksen purkulupa myönnetään vasta, kun uusi rakennuslupa on vireillä.

Maaomaisuuden hallinta/Ruutiainen: Maankäyttösopimus tehdään seurakuntayhtymän kanssa, koska alueelle tulee lisää rakennusoikeutta.

Kadut ja ympäristö/Hirvonen: Hyvä pohja Koulukadun ja bussipysäkkien uudistamiseksi.

Kaupunkisuunnittelu/ Pimiä: Todetaan, että laaditut selvitykset, ovat riittäviä. Kaava on lähdössä kesäkuun aikana asemakaavaluonnoksena nähtäville.

3. **Linnoituksen asemakaava ja asemakaavan muutos**

4. **Hallituskatu 39:n (Kanavakrouvi) asemakaavan muutos**

2. **Muut asiat**
   Ei ollut.

3. **Kokouksen päättäminen**
   Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 11.50

Muistion laati

Taina Lind

Jakelu Osallistujat

Vastaanottaja
Lappeenrannan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
25.2.2017

Viite
1510022234

RAKENNUSINVENTOINTI KOULUKATU 10–14 JA RAASTUVANKATU 7-9

RAMBØLL

RAKENNUSINVENTOINTI KOULUKATU 10–14 JA RAASTUVANKATU 7-9

Päivämäärä	25.2.2017
Laatijat	Annu Tulonen, Tiina Heikkilä
Kuvaus	Rakennusinventointi
Viite	1510022234

Kannen kuvat: Seurakuntakeskus (Kaupunginarkisto / Teperin kokoelma)
Virastotalo (Kaupunginarkisto / Immo Teperi)
Entinen rikkihappotehtaan pääkonttori (Kaupunginarkisto)
Raatihuone (Lakes Ry)
Entinen Kansallis-Osake-Pankin liiketalo (ELKA)

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 Lahti
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

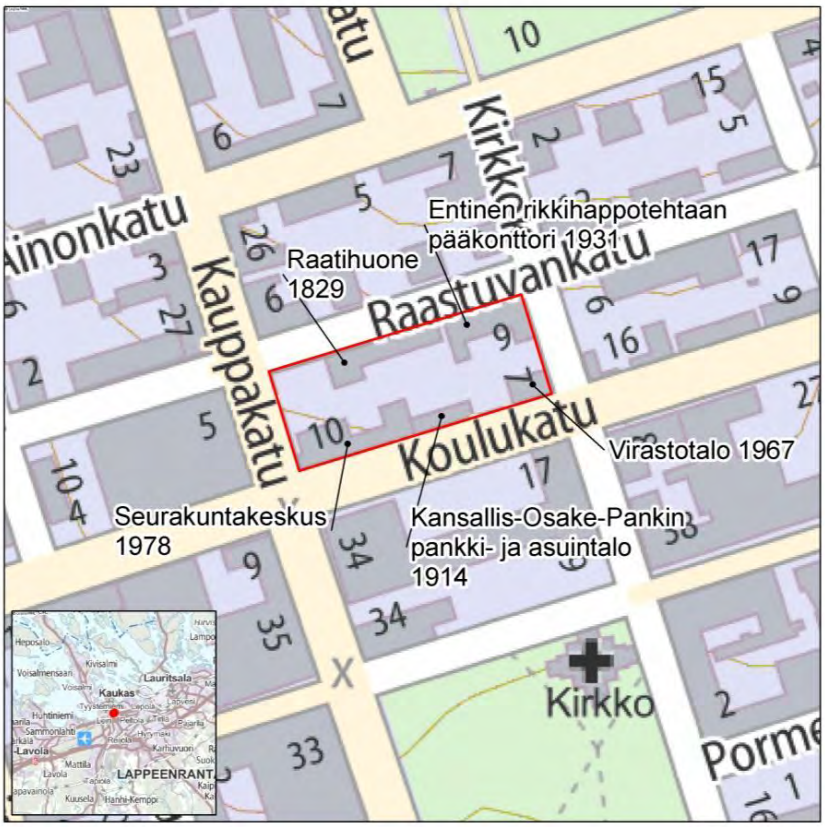
1.	JOHDANTO	1
1.1	Inventoinnin lähtökohdat	1
1.2	Inventoinnin tarkoitus	1
1.3	Menetelmät	2
2.	SELVITYSALUEEN YLEISKUVAUS	3
2.1	inventoitavat rakennukset	3
3.	AIEMMAT INVENTOINNIT	4
4.	KAAVOITUKSEN HISTORIAA	5
5.	KORTTELIN RAKENTUMISEN HISTORIA	9
6.	LÄHIYMPÄRISTÖ JA KAUPUNKIKUVA	18
7.	RAATIHUONE	25
7.1	Historia ja ominaispiirteet	25
7.2	Keskeiset muutosvaiheet	26
7.3	Nykytila	30
8.	KANSALLIS-OSAKE-PANKIN LIIKERAKENNUS	34
8.1	Historia ja ominaispiirteet	34
8.2	Keskeiset muutosvaiheet	37
8.3	Nykytila	42
9.	ENTISEN RIKKIHAPPOTEHTAAN PÄÄKONTTORI	49
9.1	Historia ja ominaispiirteet	49
9.2	Keskeiset muutosvaiheet	49
9.3	Nykytila	54
10.	VIRASTOTALO (ENTINEN RAHATOIMISTO)	64
10.1	Historia ja ominaispiirteet	64
10.2	Keskeiset muutosvaiheet	66
10.3	Nykytila	68
11.	SEURAKUNTAKESKUS	74
11.1	Historia ja ominaispiirteet	74
11.2	Keskeiset muutosvaiheet	79
11.3	Nykytila	81
12.	JOHTOPÄÄTÖKSET	90
12.1	Raatihuone	90
12.2	Kansallis-Osake-Pankki	91
12.3	Entinen rikkihappotehtaan pääkonttori	93
12.4	Virastotalo	94
12.5	Seurakuntakeskus	96
12.6	KORTTELIN Sisäpiha	97
12.7	Yhteenveto rakennusten arvoista	98
12.8	Loppupäätelmä korttelin muutoksenkestävyydestä	99
13.	LÄHTEET	100

LIITTEET

1. JOHDANTO

1.1 INVENTOINNIN LÄHTÖKOHDAT

Tämä rakennusinventointi on tehty Lappeenrannan Keskuksen kaupunginosassa (2) Raastuvankadun ja Koulukadun väliin sijoittuvalle korttelille (korttelinumero 8), joka on yksi kaupungin varhaisimmin rakennettuja alueita nykyisen keskustan alueella. Selvitysalueen kortteliin sijoittuu yhteensä kuusi rakennusta, joista vanhin rakennus on 1820-luvulta ja uusin 1970-luvulta.



Selvitysalueen sijainti.

1.2 INVENTOINNIN TARKOITUS

Tämä selvitys sisältää Lappeenrannan keskustassa sijaitsevien Lappeenrannan seurakuntakeskuksen, entisen Kansallis-Osake-Pankin pankkitalon, entisen virastotalon, entisen rikkihappotehtaan pääkonttorin sekä raatihuoneen ja sen laajennusosan rakennusinventoinnin. Selvityksen tavoitteena on koota yksiin kansiin tiedot rakennusten historiasta, muutosvaiheista ja nykytilasta. Selvityksen pääpaino on nykytilan kuvauksessa ja kaupunkikuvallisessa merkityksessä. Selvitys ei sisällä rakennuksen kuntoarviota eikä muita teknisiä selvityksiä.

Selvitys on tarkoitettu alueen asemakaavoituksen ja muun suunnittelun sekä päätöksenteon lähtötiedoksi. Alueen ja rakennusten käyttö ratkaistaan kaavoitus- ja lupamenettelyiden yhteydessä.

1.3 MENETELMÄT

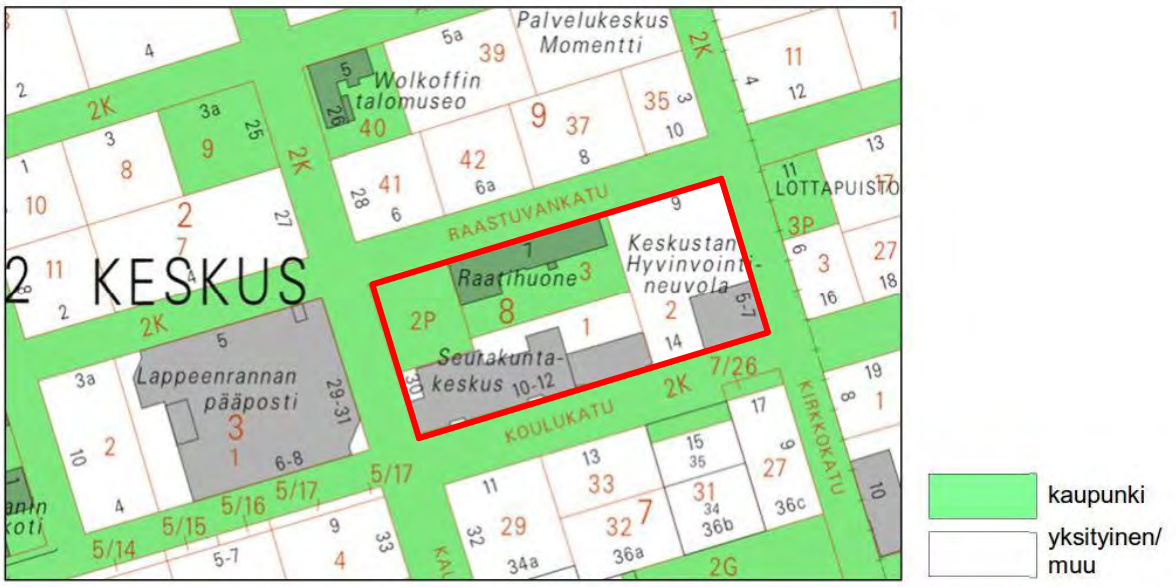
Inventointi on laadittu kohdekäyntien, arkistoaineiston sekä kirjallisten lähteiden pohjalta. Alueen nykytilan kuvaus perustuu keväällä 2016 tehtyihin maastokäynteihin (16.3.2016 ja 12.4.2016). Johtopäätösten laadinnassa on käytetty lähteinä RKY–aineistoa sekä asiantuntujanäkemystä ja yhteistyötä Lappeenrannan museon ja kaupungin kanssa. Selvityksessä käytetty lähtöaineisto-luettelo löytyy tämän selvityksen kohdasta 12. Lähteet.

Selvityksen on tilannut Lappeenrannan kaupunki ja sen on laatinut Ramboll Finland Oy. Inventoinnin lähtöaineiston kokoamisesta ja maastokatselmuksista on vastannut insinööri AMK Tiina Heikkilä. Selvityksen sisällöstä ja kohteiden analysoinnista on vastannut arkkitehti SAFA Annu Tulonen.

2. SELVITYSALUEEN YLEISKUVAUS

Selvitysalue sijoittuu Lappeenrannan ydinkeskustaan Raastuvankadun, Kirkkokadun, Koulukadun ja Kauppakadun rajaamaan kortteliin. Korttelin rakennukset sijaitsevat kiinni katualueessa muodostaen korttelin keskelle suljetun sisäpihan. Korttelin luoteiskulmassa on puistoalue.

Suunnittelualueen tontin 1 omistaa Lappeenrannan seurakuntayhtymä. Tontin 2 omistavat As Oy Lappeenrannan Keisarinkoti sekä Lappeenrannan Sotaorpojen ja Sotaleskien säätiö. Tontin 3 sekä puistoalueen omistaa Lappeenrannan kaupunki.



Alueen maanomistus. (Lappeenrannan kaupunki)

2.1 INVENTOITAVAT RAKENNUKSET

Alueen vanhin säilynyt rakennus on Raastuvankadun varrelle sijoittuva Raatihuone, joka on rakennettu vuonna 1829. Laajennusosa on valmistunut vuonna 1845. Raatihuone on maamme vanhin puinen raatihuone ja empiretyylisen rakennuksen suunnittelusta vastasi maanmittari J.W. Palmroth. Rakennus sijaitsee osoitteessa Raatihuoneenkatu 7.

Raatihuoneen viereinen 1830-luvulla valmistunut rakennus liitettiin raatihuoneen laajennusosaksi vuonna 1898.

Entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori on arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema kolmikerroksinen rakennus. Kivitalo valmistui vuonna 1931 ja se edustaa klassistista tyylisuuntaa. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä. Rakennus sijaitsee osoitteessa Raastuvankatu 9.

Virastotalo (entinen rahatoimisto) on arkkitehti Olli Kivisen suunnittelema betonielementtirakenteinen toimistotalo vuodelta 1967. Rakennuksessa toimii EKSOTEN hyvinvointineuvola sekä Lotta-museo. Rakennus sijaitsee osoitteessa Koulukatu 14.

Vanha pankkirakennus on valmistunut Kansallis-Osake-Pankin pankki- ja asuintaloksi vuonna 1914. Rakennuksen suunnitelmista vastasi rakennusmestari Heikki Kaartinen. Rakennus edustaa myöhäisjugendilaista arkkitehtuuria, jonka Koulukadun puoleinen julkisivu on verhoiltu harmaalla graniitilla ja sisäpihan puoleinen julkisivu on rapattu. Rakennuksessa on nykyisin liiketiloja. Rakennus sijaitsee osoitteessa Koulukatu 12.

Seurakuntakeskus on Arkkitehtuuritoimisto Markku Komosen suunnittelema harmaa tiilirakennus, joka valmistui vuonna 1978. Rakennus on alkuperäisessä käytössään. Rakennus sijaitsee osoitteessa Koulukatu 10.

3. AIEMMAT INVENTOINNIT

Korttelin luoteiskulmaan sijoittuva Raatihuone kuuluu Lappeenrannan raatihuoneen ja kauppiastalojen valtakunnallisesti merkittävää rakennettuun ympäristöön (RKY 2009). Keskellä uudistunutta rakennuskantaa on säilynyt pieni pala empirekauden puukaupunkia. Raatihuoneen lisäksi aluerajaukseen sisältyvät Kauppakadun varrelle sijoittuvat Wolkoffin ja Tasihinin talot, jotka ovat kaupungin 1800-luvun venäläisten kauppaporvareiden kauppa- ja asuintaloja.

Lappeenrannan empiretyylinen raatihuone kellotorneineen kuvastaa pienen Lappeenrannan hallinnon tilatarpeita rakennusaikana 1820-luvulla. Wolkoffin talon kaksikerroksinen, puinen päärakennus vuodelta 1826 on nykyisin museona. Talousrakennusrivin rakennukset ovat vuosilta 1826 ja 1848. Tasihinin talon empiretyylinen puinen päärakennus on vuodelta 1826. Pienempi kauppa-rakennus on rakennettu 1824, piharakennus 1817 ja makasiini 1830.

Selvitysalueen lähiympäristöön sijoittuvat myös Lappeenrannan linnoitus- ja varuskuntakaupungin ja Lappeen kirkon valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. (Museovirasto)

Keskustaajaman osayleiskaavaan liittyvässä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Lauri Putkonen, 2013) on arvotettu seurakuntakeskus, vanha pankkirakennus, raatihuone puistoineen, entinen rikkihappotehtaan pääkonttori ja virastotalo. Selvityksen mukaan kortteli edustaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä täydennettynä korttelin uudemmalla arkkitehtonisesti kiinnostavalla rakennuskannalla.

Seurakuntakeskuksen ja entisen Kansallis-Osake-Pankin liikerakennuksen osalta on laadittu Pöyryn toimesta rakennushistoriaselvitys vuonna 2014.

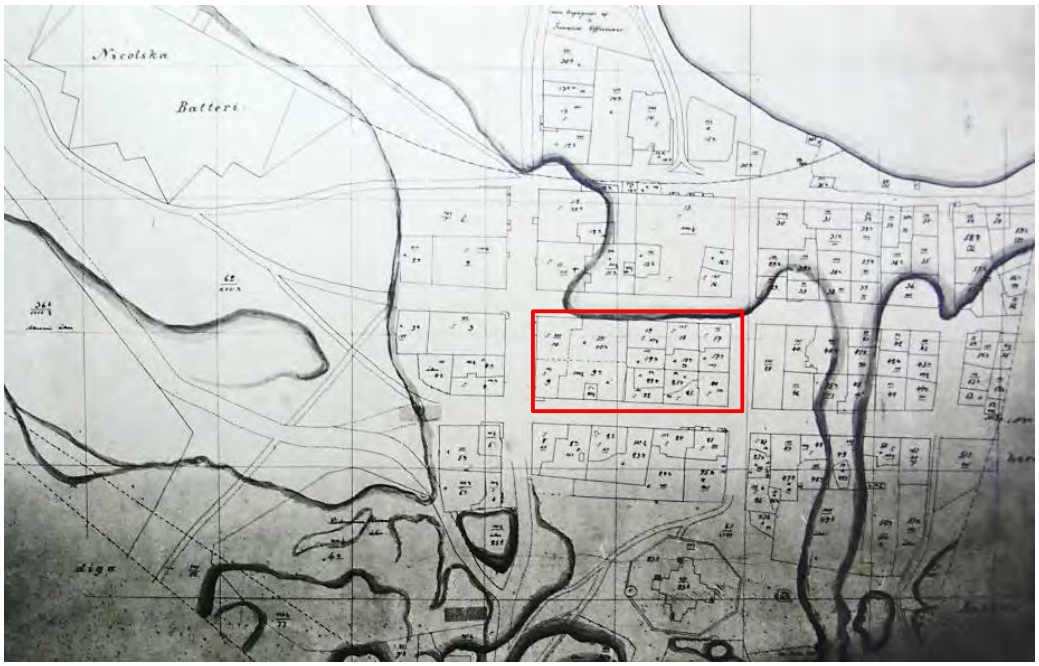
4. KAAVOITUKSEN HISTORIAA

Lappeenrannan kaupunki levisi 1700-luvun lopulla linnoituksen ulkopuolelle, Viipurin ja Savonlinnan teiden risteysalueelle, niin sanottuun Suureen esikaupunkiin, nykyiselle ruutukaava-alueelle ja nyt selvityksen kohteena olevalle alueelle. Ensimmäinen kartta, johon on merkitty Linnoitusniemen ohella myös Suuren ja Pienen esikaupungin korttelit, on vuodelta 1799 ja tässä kartassa on nähtävillä nykyisen keskusta-alueen kohdalle rakentunut esikaupunki.

Ote Lappeenrannan provinssi- ja piirikaupungin asemakartasta vuodelta 1799. Selvitysalue on rajattu kartalle punaisena alueena. (Digitaaliarkisto)

1800-luvun kuluessa esikaupunki laajeni käsittämään nykyisen ydinkeskustan alueen. Esikaupunkialueella oli jo vuonna 1895 enemmän taloja kuin varsinaisessa kaupungissa. Keskustaa laajennettiin pitkään tontti kerrallaan ilman erityisiä kaavallisia tavoitteita.

Suuren esikaupungin korttelit ja tontit mitattiin ensimmäistä kertaa vuonna 1825 maanmittari G.A. von Zweibergin laatimaa karttaa varten. Tällöin suuri esikaupunki oli jo levittäytynyt pääkadun länsipuolelle ja edelleen kohti Taikinanlahtea sekä Lappeen kirkon eteläpuolelle. Kaupunkialue muodostui renessanssin ihanteen mukaisesti suorista toisiaan kohtisuoraan olevista kaduista ja leveistä, pääosin suorakaiteen muotoisista kortteleista. Kortteleiden uusi leveä jäsentely vaikutti siihen, että päärakennus rakennettiin tontille kadun suuntaisesti. Yksikerroksisten rakennusten myötä katutilasta muotoutui matala ja kapea.



G.A. Zweigbergin vuonna 1825 laatima kartta. (Kaupungin arkisto)

Kaupungin ensimmäinen painettu kartta laadittiin vuonna 1838 Claes Wilhelm Gyldenin toimesta, jossa nyt selvityksen kohteena oleva alue on nykyisen korttelin kaltainen. Korttelin pohjoispuolella kulkee Rådstuga Gatan (nykyinen Raastuvankatu), itäpuolella Stora Kyrko Gatan (nykyinen Kirkkokatu), eteläpuolella Kungs Gatan (nykyinen Koulukatu) ja länsipuolella Handels Gatan (nykyinen Kauppakatu).

Ote C.W. Gyldenin Lappeenrannan kartasta vuodelta 1838. Raatihuone on merkitty ruskealla ja sen edustorin kohdalla oleva kirjain B tarkoittaa Suuren esikaupungin aluetta. (Etelä-Karjalan museo)

Lappeenranta mitattiin jälleen vuonna 1849 rakennusjärjestystä varten. Uudessa tonttikartassa tonttien muotoa täsmennettiin suorakaiteiksi, pirstaleisia pieniä tontteja yhdistettiin ja pääväylän

itäpuolisten kortteleiden sisäosiin kaavoitettiin paloturvallisuutta edistäviä puutarhavyöhykkeitä. Uusi rakennusjärjestys oli ensimmäinen merkittävä säädös, joka vaikutti rakennustapaan ja koko kaupunkikuvaan. Se muun muassa kielsi kaksikerroksisten puurakennusten rakentamisen, sääti yksikerroksisten rakennusten maksimimitat ja määräsi tonteille jätettävistä avoimista alueista. Rakennusjärjestystä uudistettiin useampaan kertaan ja vuoden 1874 rakennusjärjestyksessä sallittiin ensimmäistä kertaa niin sanotut yhdistelmätalot, joissa alaosa on kiveä ja yläosa puuta.

Kartta vuodelta 1849 kertoo, että raatihuoneen edessä on tori. Korttelissa on neljä erillistä puutarha-aluetta, joista kolme on yhtenäisempää aluetta. (Kaupungin arkisto)

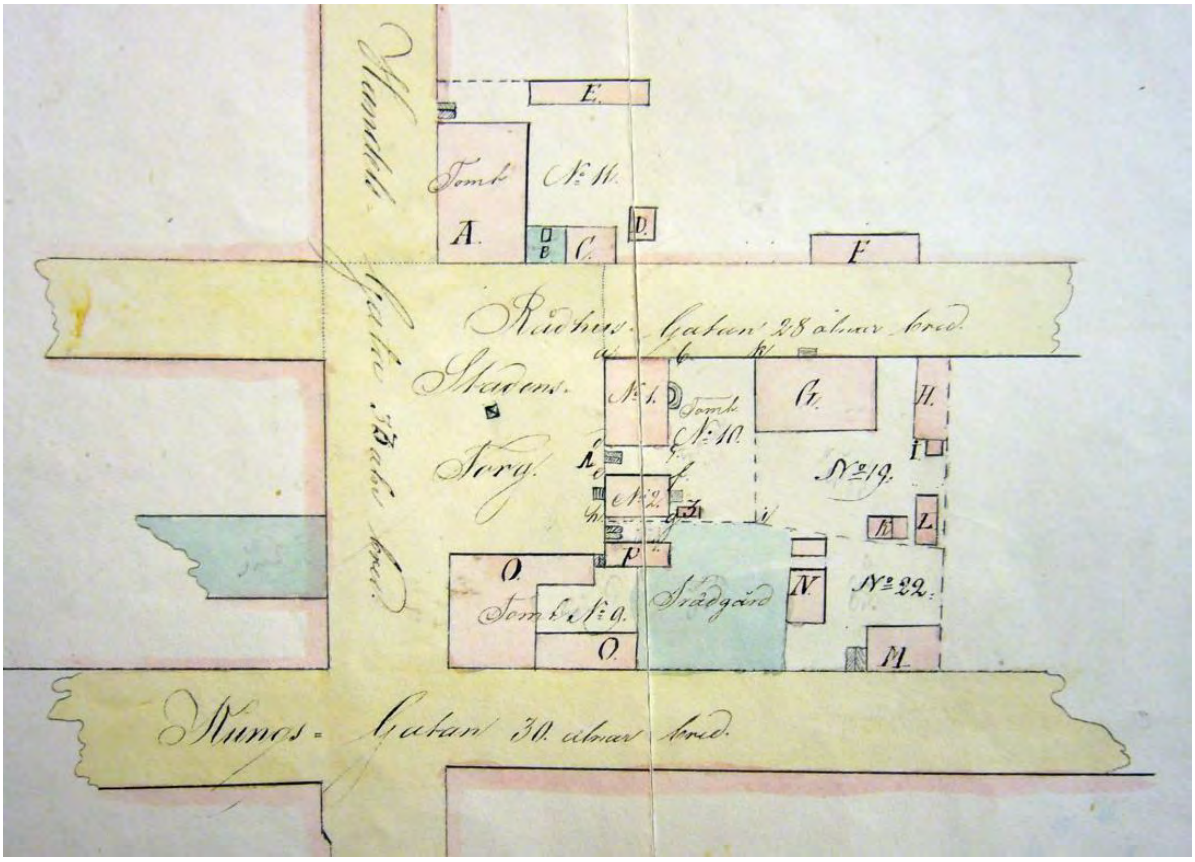
Ensimmäisen kokonaisvaltaisen ja merkittäviä laajennusalueita sisältävän koko kaupunkia koskevan asemakaavan laati maanmittari Albin Hannikainen vuonna 1891. Nyt selvityksen kohteena oleva kortteli on kaavassa vahvistanut nykyiset rajansa ja muotonsa sekä katuverkko nimensä. Kortteli rajautuu idässä Isoon Kirkkokatuun, etelässä Kuninkaankatuun, lännessä Kauppakatuun ja pohjoisessa Raastuvankatuun. Keisari vahvisti vuonna 1982 asemakaavan, jossa selvitysalue oli osa tonteista 27, 28, 29, 30, 31, 32, ja 33 muodostuvaa korttelia. Asemakaavaan tehtiin muutoksia vuosina 1901 ja 1903 mitattujen karttojen mukaisesti.

Vuonna 1891 vahvistettu kaava eli Keisarin kaava. (Koulukatu 10 ja 12 rakennushistoriaselvitys)

5. KORTTELIN RAKENTUMISEN HISTORIA

Selvitysalueen luoteiskulmassa sijaitsevalla torilla on pidetty markkinoita vuodesta 1826. Raatihuoneelle varattiin paikka kaupungin uuden torin laidalta ja päätös raatihuoneen rakentamisesta tehtiin vuonna 1828. Raatihuoneen tontilla olleet vanhat puurakennukset purettiin ja vuonna 1829 rakennettiin yksikerroksinen raatihuone. Raastuvankadun puoleinen siipi rakennettiin vuonna 1845 ja se yhdistettiin Raastuvankadulla olleeseen 1830-luvun rakennukseen vuonna 1897.

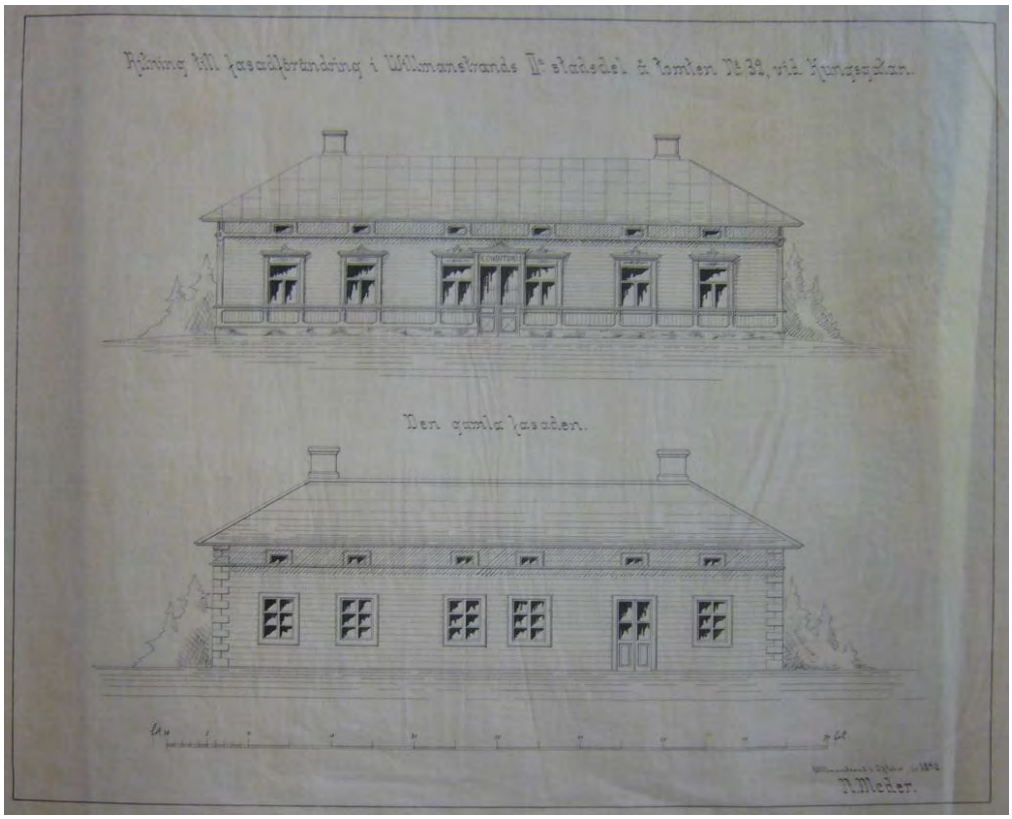
1800-luvulla nykyisen seurakuntakeskuksen paikalla sijaitsi pohjaltaan lähes U-kirjaimen mallinen puurakennus. Rakennus sijoittui kiinni Koulukatuun ja lähes kiinni Kauppakadun puoleiseen rajaan. Rakennukseen oli useita portain varustettuja sisäänkäyntejä pihan puolelta. Sisäpihan puolella oli useita kuisteja ja sisäänkäynnit liiketiloihin sijoittuivat kadun puolelle. Rakennusten itäpuolella sijaitsi puutarha ja sen itäpuolella pienempiä rakennuksia nykyisen pankkitalon tontilla.



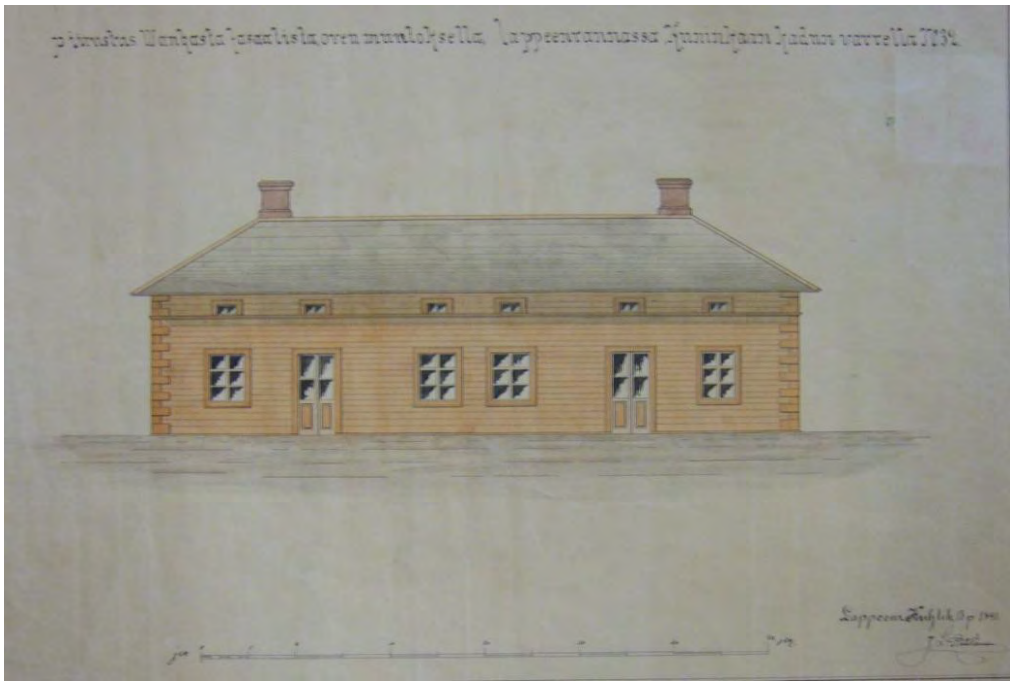
Vuoden 1833 kartta raatihuoneen ympäristöstä. Kartan ulkopuolelle jäävät nykyisen virastotalon ja entisen rikkihappotehtaan pääkonttorin tontit. (Kaupunginarkisto)

Yllä olevassa kartassa vaalean siniselle tontille rakennettiin noin 1840-luvulla vaakapointtilaudoitettu rakennus, jossa oli aumakatto ja huopakate. Ikkunat olivat kuusiruutuiset ja rakennuksen kulmissa oli harkotusta muistuttava kulmalaudoitus. Vuonna 1891 on tehty myös suunnitelma uudeksi piharakennukseksi. Suunnitelmassa esitetyssä piirustuksessa voi nähdä tontin sen aikaisen pihajärjestelyn. Tontin pohjoisrajalle on asemapiirroksessa merkitty pois muutettava rakennus ja uusi pitkänomainen ulkorakennus. Muita suunnitelmia aiemmista rakennuksista ei ole, joten voidaan päätellä, että vuoden 1891 asemapiirroksen mukaiset rakennukset olivat olemassa vuoteen 1914, jolloin tontille rakennettiin uusi, edelleen tontilla sijaitseva rakennus Kansallis-Osake-Pankille.

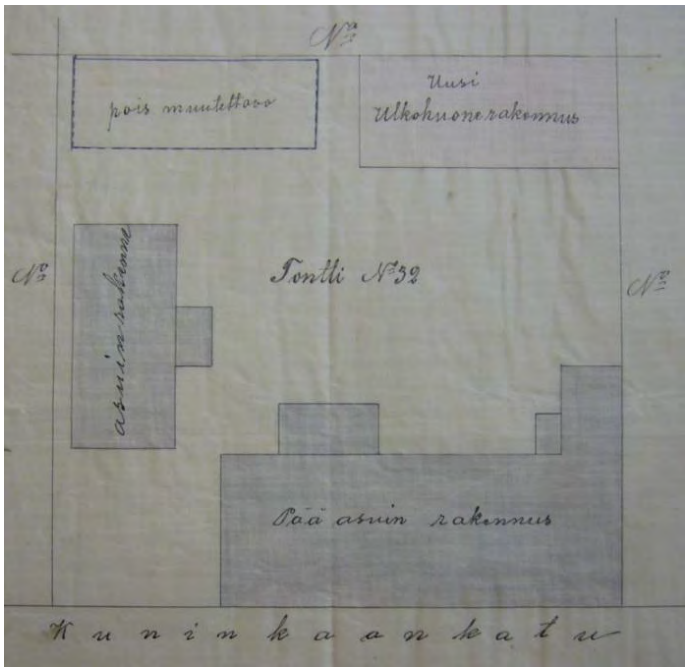
1900-luvun alussa raatihuoneen viereinen toriaukio muutettiin puistoksi, kun tori muutti satamaan. Samoihin aikoihin Kauppakadun varteen istutettiin lehmuksia.



Pankkirakennuksen tontilla olleeseen rakennukseen vuonna 1890 suunniteltu julkisivumuutos. Kuvassa yläpuolella uusi julkisivu. Suurin osa suunnitelluista muutoksista jäi toteuttamatta. (Kaupunginarkisto)



Suunnitelma julkisivumuutoksesta vuodelta 1891. (Kaupunginarkisto)



Vuonna 1891 tehdyn piharakennuksen suunnitelman asemapiirros, jossa nähdään pankkitalon tontin järjestelyt. (Kaupunginarkisto)

Aleksanteri III vieraili Lappeenrannassa vuosina 1885 ja 1891. Tuona aikana keisaripari majoittui entisen rikkihappotehtaan paikalla korttelin koilliskulmassa sijainneeseen Fontellin taloon, jota kutsuttiin myös Keisarintaloksi. Myöhemmin talo siirtyi valtion rikkihappotehtaan omistukseen ja se tuhoutui tulipalossa 24.3.1929. Vuonna 1931 paikalle valmistui rikkihappotehtaan pääkonttori.

Raastuvankatu 1910. Kuvassa näkyvät Raastuvankadun varrelle 1900-luvun alussa istutetut lehmukset sekä kadun kahtia jakavat graniittipilarit. (Finna)

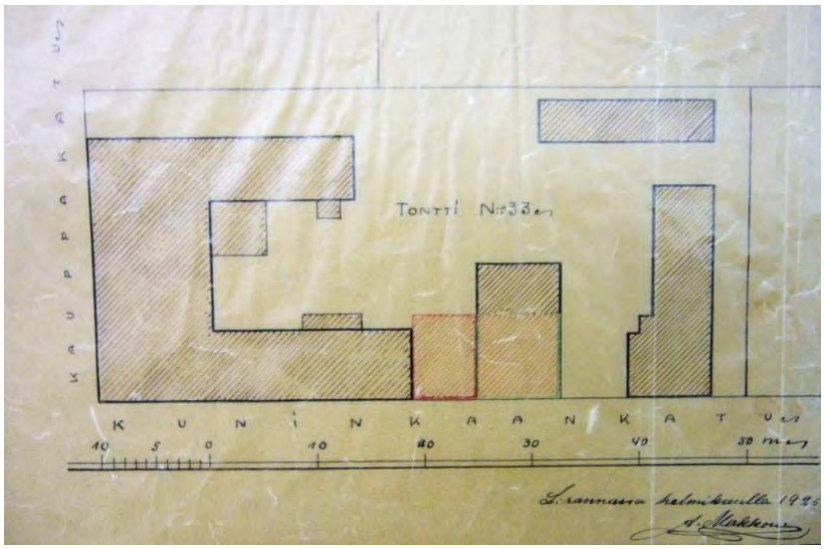
Fontellin talo vuonna 1919. (Kaupunginarkisto)

Nykyisen seurakuntatalon paikalla on sijainnut ns. ensimmäisen apteekin talo. Vuonna 1925 haettiin lupaa uudisrakennukselle ja muutoksille nykyisen seurakuntakeskuksen tontilla sijainneelle rakennukselle. Uudisrakennus nykyisen Koulukadun varrella yhdisti toisiinsa tontilla sijainneet kaksi rakennusta Vuonna 1929 seurakuntakeskuksen tontilla sijainnutta rakennusta laajennettiin A. Makkosen suunnittelemalla virvoitusjuomamyymälällä. Myymälä sijoittui vuonna 1925 rakennetun osan jatkoksi ja liitti sen yhteen tontin itäreunalla olevan rakennuksen kanssa.

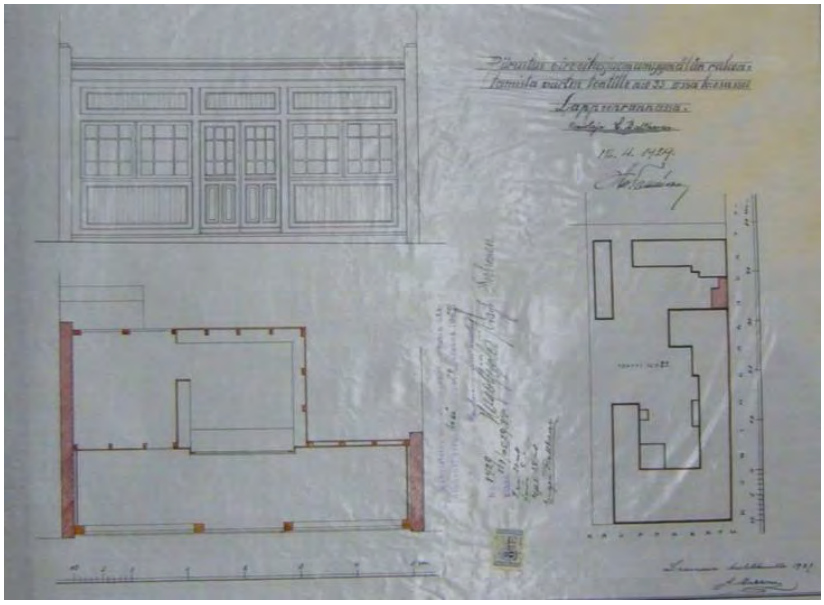
Vuonna 1946 purettiin nykyisen seurakuntakeskuksen tontin itärajalla ollut rakennus sekä virvoitusjuomamyymälä. Näiden paikalle rakennettiin Osuusliike Onnille uudet ravintolatilat. Rakennus rakennettiin kiinni pankkirakennukseen ja vuonna 1925 tehtyyn puurakennuksen laajennukseen. Funkistyylinen liikerakennus poikkesi tyyliltään huomattavasti korttelin muista rakennuksista.

Ensimmäisen apteekin talo ja Osuusliike Onnin liikerakennus prettiin vuonna 1976 ja paikalle rakennettiin nykyinen seurakuntakeskus.

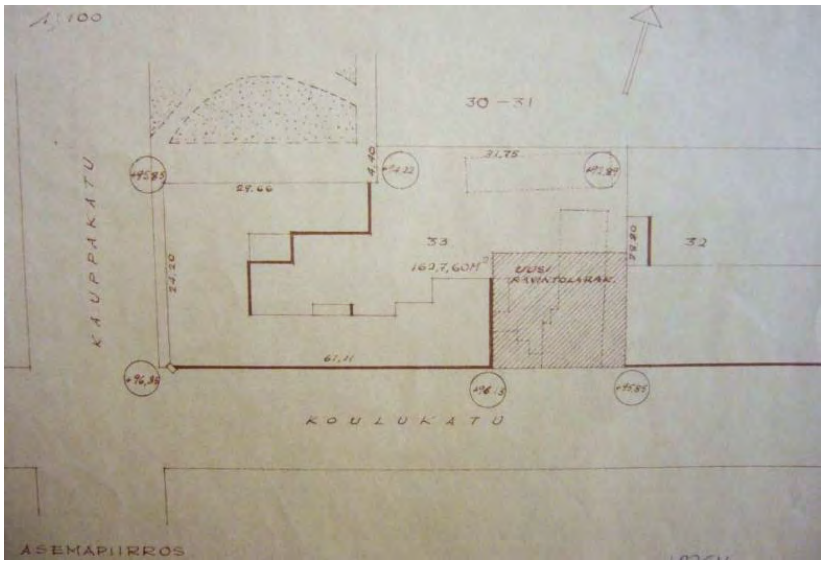
Etualalla Lappeenrannan ensimmäinen apteekki nykyisen Koulukadun ja Kauppakadun risteyksessä. Kuva on 1960-luvun alkupuolelta. (Etelä-Karjalan museo) Oikeanpuoleisessa kuvassa julkisivu nykyiselle Koulukadulle. Kuva on vuodelta 1966. (Kaupunginarkisto / E. Alakönni)



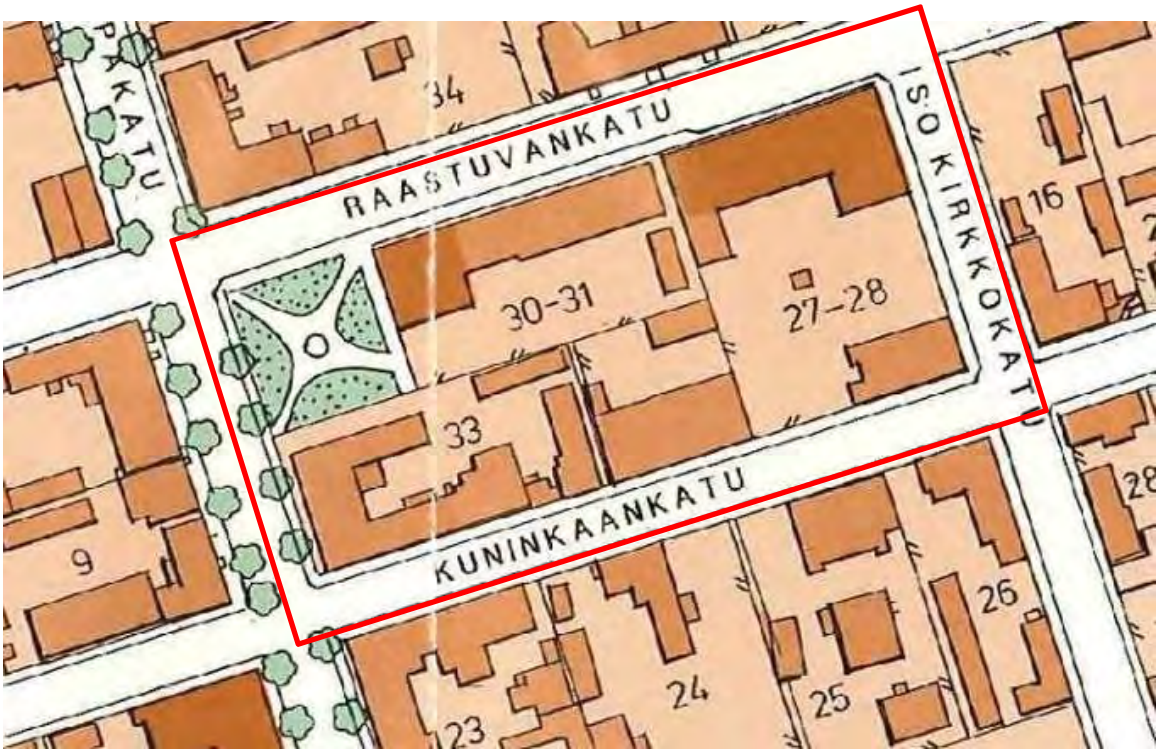
Vuonna 1925 tehdyt suunnitelmat uudisrakennusta ja muutoksia varten nykyisen seurakuntakeskuksen tontilla. (Kaupunginarkisto)



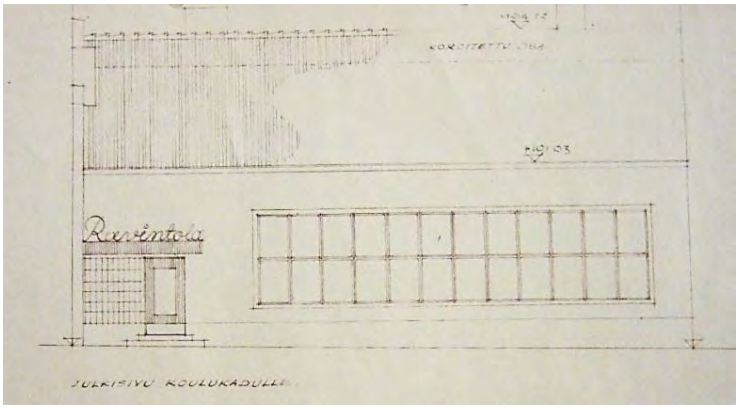
Virvoitusjuomatehtaan suunnitelmakuvat vuodelta 1929. (Kaupunginarkisto)

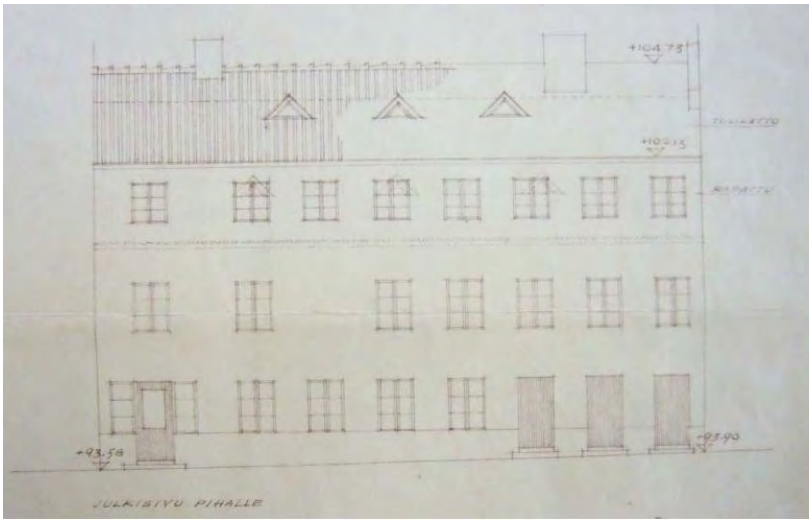


Osuusliike Onni apteekkirakennuksen ja pankkirakennuksen välissä vuonna 1946.(Kaupunginarkisto)



Kartassa 1930-luvulla näkyvät raatihuone laajennuksineen, rikkihappotehtaan pääkonttori, nykyisen virastotalon paikalla perintöruhtinas Vladimirin talo, Kansallis-Osake-Pankin liikerakennus sekä nykyisen seurakuntakeskuksen paikalla Kauppakadun ja Kuninkaankadun kulmauksessa ensimmäisen apteekin talo ja virvoitusjuomamyymälä. (Lappeenrannan historia 1917–1966)





Osuusliike Onnin julkisivupiirrokset kadun ja pihan puolelta sekä asemapiirros. (Kaupunginarkisto)

Perintöruhtinaan talo vuonna 1949. (Kaupunginarkisto / Mäkinen) Oikeanpuoleisessa kuvassa Perintöruhtinaan talo vuonna 1959. (Etelä-Karjalan museo)

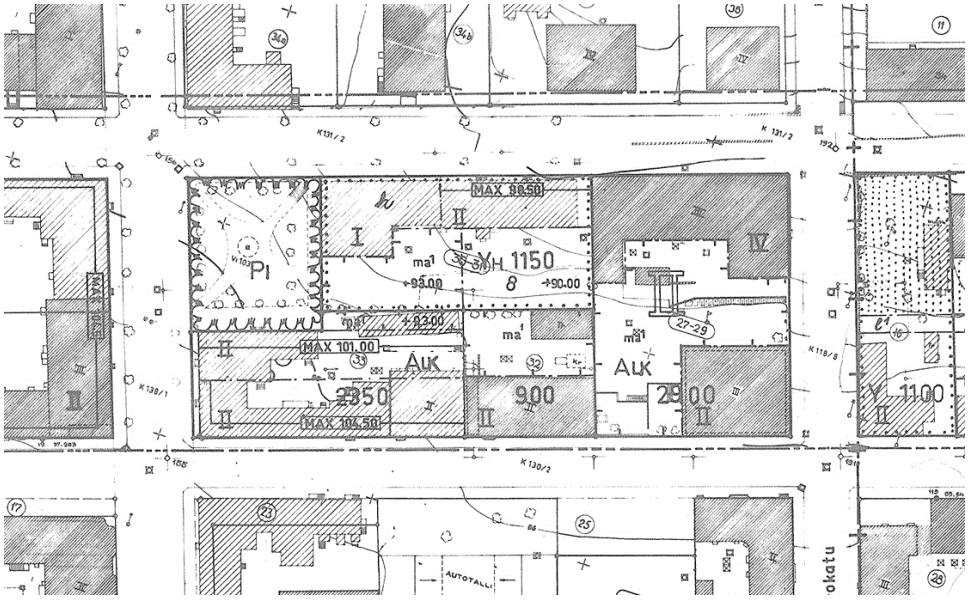
Nykyisen virastotalon paikalla sijaitsi niin sanottu Perintöruhtinas Vladimirin talo. Rakennus purettiin vuonna 1965 ja sen paikalle rakennettiin virastotalo vuonna 1967.

Vuoden 1963 keskustakilpailun voittaneessa arkkitehti Erkki Juutilaisen ehdotuksessa ”Villimiehen arkivaatteet” esitetään Raatihuoneen edustan aukio ja osa korttelin sisäpihaa puistona. Korttelin itäosa Kirkkokadun varrella on suunniteltu rakennettavaksi nykyistä tiiviimmin.

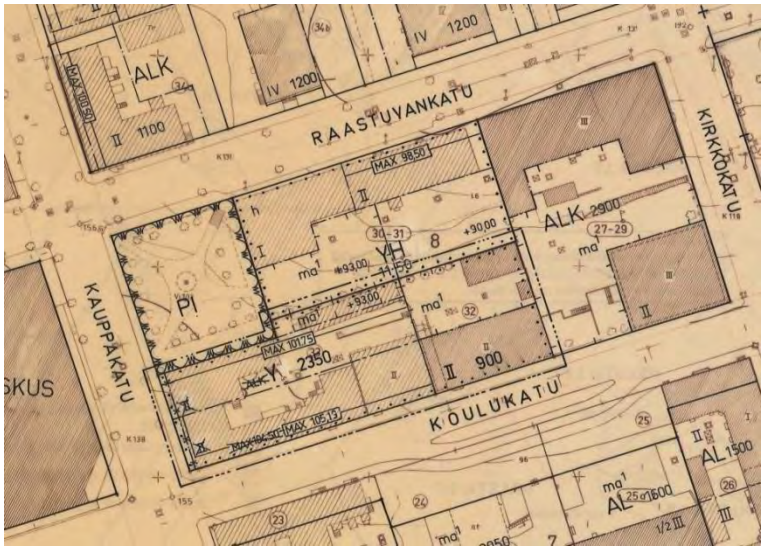
Arkkitehti Erkki Juutilaisen voittanut ehdotus ”Villimiehen arkivaatteet” vuoden 1963 keskustakilpailussa. (Arkkitehtilehden kilpailuliite 3/1964)

Vuonna 1971 sisäasiainministeriö vahvisti asemakaavan muutoksen, jolla Seurakuntakeskuksen, Kansallis-Osake-Pankin liikerakennuksen, virastotalon sekä entinen rikkihappotehtaan tontit määriteltiin yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Raatihuone ja sen jatke merkittiin hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi YH). Raatihuoneen eduspuisto oli kaavassa pistoaluetta (PI). Vuoden 1971 asemakaavassa raatihuone laajennuksineen on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena, jota ei saa purkaa. Muita suojelumerkintöjä ei kaavassa ole. Kaavan on laatinut arkkitehti Erkki Juutilainen.

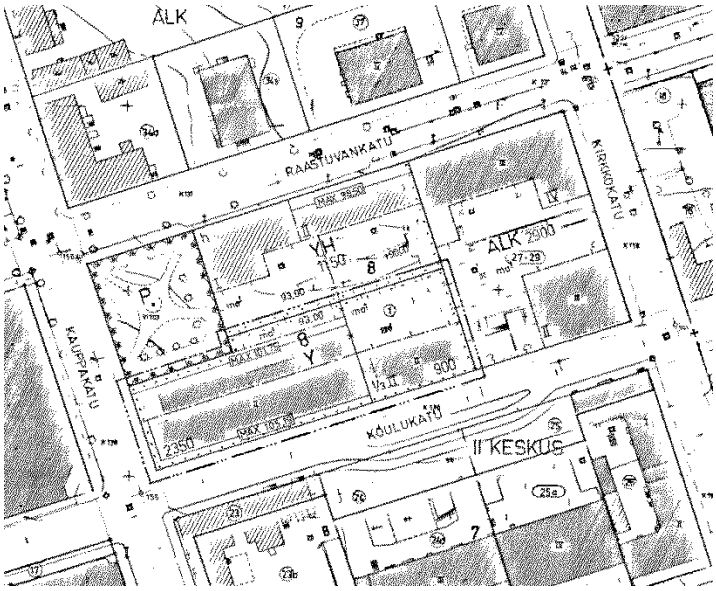
Vuonna 1975 on vahvistettu asemakaavan muutos, jossa tontit 32 ja 33 merkittiin yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Vuonna 1977 tontin 1 asemakaavamääräyksiä muutettiin, mutta tonttien käyttötarkoitukset pysyivät ennallaan. Kortteli oli kehittynyt kaupungin keskeiseksi hallintokortteliksi.



Ote vuonna 1971 vahvistetusta asemakaavasta. (Lappeenrannan kaavoitus)



Vuonna 1975 vahvistettu asemakaava. (Lappeenrannan kaavoitus)



Ote vuonna 1977 vahvistetusta asemakaavan muutoksesta. (Lappeenrannan kaavoitus)

6. LÄHIYMPÄRISTÖ JA KAUPUNKIKUVA

Inventoinnin kohteena oleva kortteli sijaitsee Lappeenrannan ydinkeskustassa liikekatujen ja asuinkatujen nivelkohdassa. Kortteli rajautuu Kauppakatuun, Raastuvankatuun, Kirkkokatuun ja Koulukatuun.

6.1.1 Kauppakatu

Kauppakatua pohjoiseen. Kuvassa keskellä kadun oikealla puolella seurakuntakeskus.

Linnoitukselle johtavan Kauppakadun varrella on pääosin liikerakennuksia. Vanhimman ruutukaava-alueen keskeisellä paikalla Raatihuoneen edustalla sijaitsee entinen toriaukio, joka on muutettu Raatihuoneen puistoksi 1900-luvun alussa. Puisto rajautuu etelästä seurakuntakeskuksen rakennukseen ja jatkuu visuaalisesti viheralueena korttelin sisäosiin. Seurakuntakeskuksen pääty rajaa katutilaa kapeammaksi kuin muut rakennukset Kauppakadun varrella. Raatihuoneen edustalla olevan puiston länsipuolella Kauppakadun varrella on kauppakeskus Armada. Puiston pohjoispuolella Raastuvankadun ja Kauppakadun kulmassa on 2014 valmistunut kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus Wilhunkulma, jonka takana Kauppakadun varrella sijaitsevat Raatihuoneen kanssa valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) luokitellut Wolkoffin ja Tasihinin talot. Wilhunkulman paikalta purettiin vuonna 2009 Hinkkasen talo, jonka vanhin osa valmistui vuonna 1852. Lähiympäristössä Kauppakadun varrella on muutoin pääosin 1950-luvun jälkeen rakennettua 2-3-kerroksista liikerakentamista. Kauppakatu toimii selvitysalueen kohdalla ja siitä etelään kävelykatuna.

Panoraamakuva Kauppakadun suunnasta. Vasemmassa reunassa Raastuvankatu ja oikeassa reunassa Kauppakatu. Keskellä Raatihuone ja seurakuntakeskus.

Vasemmalla etualalla Raatihuonetta. Taustalla Kauppakadun varrella oleva Kauppakeskus Armada.

6.1.2 Raastuvankatu

Kauppakadun ja Raastuvankadun kulmassa sijaitsevan Wilhonkulman liikerakennuksen itäpuolella Raastuvankadun pohjoispuolella on 3-4 kerroksisia asuinkerrostaloja, jotka edustavat 1950-1960–lukujen arkkitehtuuria. Kadun eteläreunaa hallitsevat Raatihuoneen ja entisen Rikkihappo-tehtaan konttorin rakennukset.

Wilhunkulman liikerakennus Kauppakadun ja Raastuvankadun kulmassa on valmistunut vuonna 2014. Rakennuksen länsipuolella on 1962 valmistunut Asunto Oy Raatikulma.

Raastuvankatua itään. Etualalla oikealla Raatihuonetta.

Raastuvankatua itään. Oikealla entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori ja Kirkkokadun itäpuolella näkyvää Lotta-puistoa.

Panoraamakuva Raastuvankadulta. Vasemmalla entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori ja oikealla Raatihuoneeseen liitetty rakennus sekä Raatihuone.

6.1.3 Kirkkokatu

Kirkkokadun varrella on pääosin 3-4-kerroksisia asuinrakennuksia, joiden pohjakerroksissa keskustan puolella on liiketiloja. Sataman suuntaan rakennusmassat mataloituvat 2-3 kerroksisiksi ja liiketilat vähenevät. Keskustan suunnassa Kirkkokadun varrella ovat Lappeen Marian kirkko sekä Lappeenrannan seurakuntayhtymän talo. Keskustan suuntaan mittakaava on muuttumassa uudisrakentamisen myötä. Katuun rajoittuva massa on kuitenkin myös uudisrakennuksissa nelikerroksinen. Entisen Rikkihappotehtaan pääkonttorin kohdalla Kirkkokadun itäpuolella on pieni-alainen Lotta- puisto, ja tämän eteläpuolella Virastotaloa vastapäätä on yksikerroksinen niin sanottu Lagerstamin talo, joka on yksi kaupungin vanhimpia rakennuksia.

Kirkkokatua etelään. Keskellä entinen Rikkihappotehtaan konttori ja sen takana Virastotalo. Taustalla Koulukadun ja Kirkkokadun risteykseen valmistuva uusi Osuuspankin toimisto- ja liikerakennus.

Kirkkokatua pohjoiseen. Kuvassa vasemmalla keskellä Virastotalo ja sen takana entisen Rikkihappotehtaan konttori.

6.1.4 Koulukatu

Koulukadun varrella inventoitavan korttelin lähiympäristössä on pääosin 2-3 -kerroksista rakennuskantaa eri vuosikymmeniltä. Lagerstamin talo Koulukadun ja Kirkkokadun risteyksessä on yksittäinen yksikerroksinen 1800-luvun puolivälin puurakennus. KOP:n talon jykevän graniittijulkisivun kontrastina on katukuvassa hyvin näkyvä kookas vaahtera. Kadun toisella puolella seurakuntatalon kohdalla on rivi pienempiä katupuista. Seurakuntakeskuksen, vanhan pankkitalon ja virastotalon eteläpuoleinen niin sanottua Citykortteli on uudistumassa ja katunäkymien mittakaava on muuttunut ja muuttumassa. Korttelin itäpäähän on valmistumassa korkea liike- ja asuinrakennus. Korttelin keskimmäinen liike- ja asuinrakennus valmistui vuonna 2015. Koulukadun ja Kauppakadun kulmauksen asemakaavaa ollaan parhaillaan muuttamassa, jotta korttelin länsipäähän voitaisiin rakentaa korkeimmillaan 8-kerroksinen asuin-, liike- ja toimistorakennus. Koulukadun varrelle sijoittuvat Lappeenrannan keskustan kauko- ja paikallisliikenteen joukkoliikenteen pysäkit.

Koulukatua itään. Etualalla kauppakeskus Armada, risteyksen jälkeen vasemmalla seurakuntatalo.

Koulukatua itään. Seurakuntalo, Kansallis-Osakepankin talo ja virastotalo.

Virastotalo ja Lagerstramin talo Koulukadun ja Kirkkokadun risteyksessä.

Entisen Kansallis-Osakepankin vastapäinen liike- ja asuinrakennus vuodelta 2015, Koulukatu 13.

Kauppakadun ja Koulukadun kulmatonttiseurakuntakeskusta vastapäätä on osa uudistuvaa City-korttelia.

7. RAATIHUONE

7.1 HISTORIA JA OMINAISPIIRTEET

Vuonna 1827 Lappeenrannan raatihuoneen kunto todettiin huonoksi ja asema syrjäiseksi. Tämän seurauksena uusi raatihuone päätettiin rakentaa torin laidalle.

7.1.1 Arkkitehtuuri ja tyylipiirteet

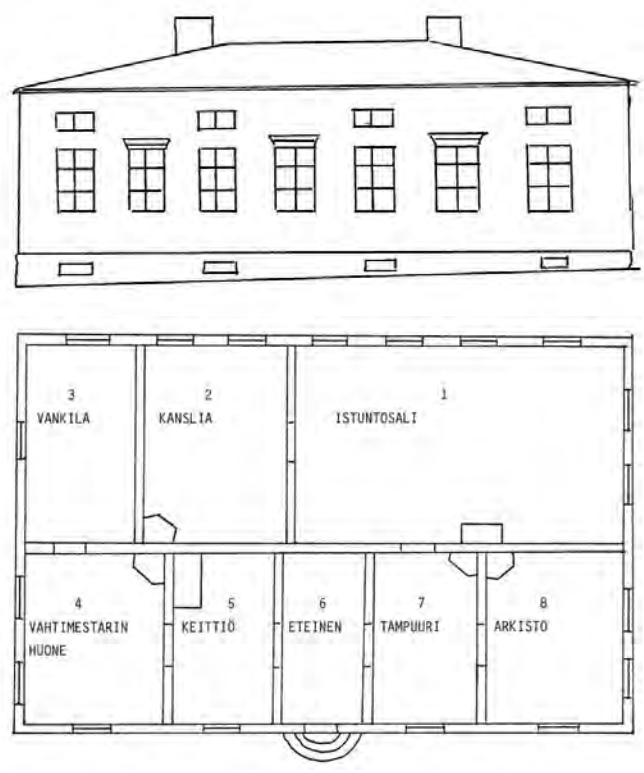
Raatihuoneen rakentamisen aikaan oli voimassa määräys, että julkiset rakennukset piti rakentaa kivestä. Kaupunki oli kuitenkin niin vähävarainen, että se sai luvan toteuttaa raatihuoneen poikkeuksellisesti puusta.

Lappeenrannan raatihuone rakennettiin vuonna 1829 komissionmaanmittari J.W. Palmrothin laatimien suunnitelmien mukaan. Elokuussa 1829 valmistunut raatihuone oli kirkon lisäksi Lappeenrannan ensimmäinen julkinen rakennus. Palmrothin vuonna 1828 laatimat raatihuoneen piirustukset ovat hävinneet. Julkisivujen ja huonetilojen muotoa on hahmoteltu muun muassa materiaali- ja kustannusarviosta ja palovakuutusasiakirjasta. Kooltaan raatihuone oli 11 x 17 metrin suuruinen, laudoilla vuorattu ja keltaiseksi maalattu hirsirakennus, jossa oli mustaksi maalattu kaksikerroksinen lautakatto. Raatihuoneen pääsisäänkäynti sijoittui sisäpihan puoleiselle seinustalle.

Rakennus edustaa klassismia, ja siinä on piirteitä myös suomalaisesta kartanoarkkitehtuurista. Laajennuksen yhteydessä tehdyn kellotornin ikkunat ja julkisivun korostetut pystysuuntaiset ikkunat ilmentävät tulevaa uusgoottilaista tyylisuuntaa.

7.1.2 Pohjaratkaisu ja sisätilat

Huoneissa, joita olivat oikeussali ja 5 muuta huonetta sekä eteinen ja keittiö, oli lankkulattiat. Yksi huoneista oli varustettu vankihuoneeksi ja keittiön viereisen ruiskuhuoneen hoitajan/talonmiehen asunnoksi. Muut huoneet olivat raastuvanoikeuden ja maistraatin käytössä.



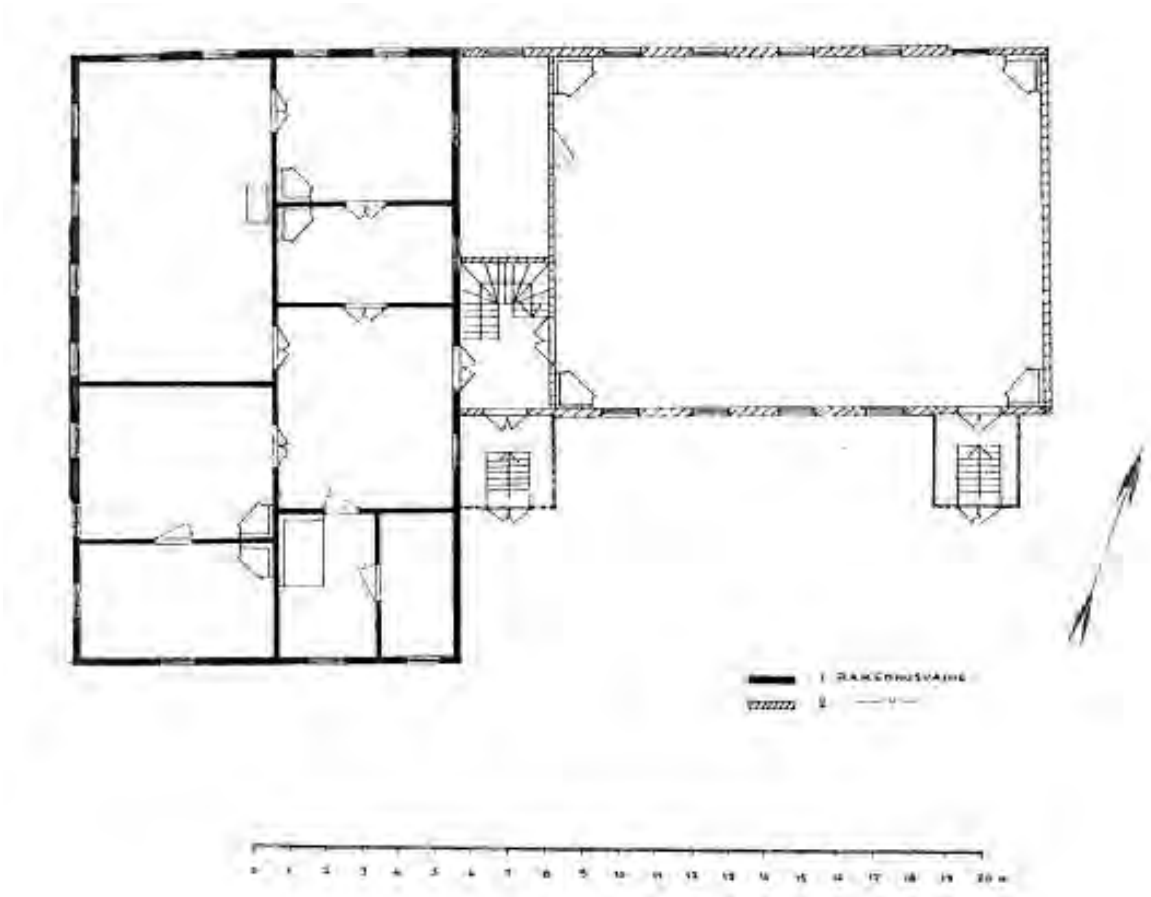
Ennallistuspiirustus vuoden 1828 kustannusarvion ja vuoden 1834 palovakuutusasiakirjan mukaan. (Selvitys Lappeenrannan raatihuoneen rakennusvaiheista)

7.2 KESKEISET MUUTOSVAIHEET

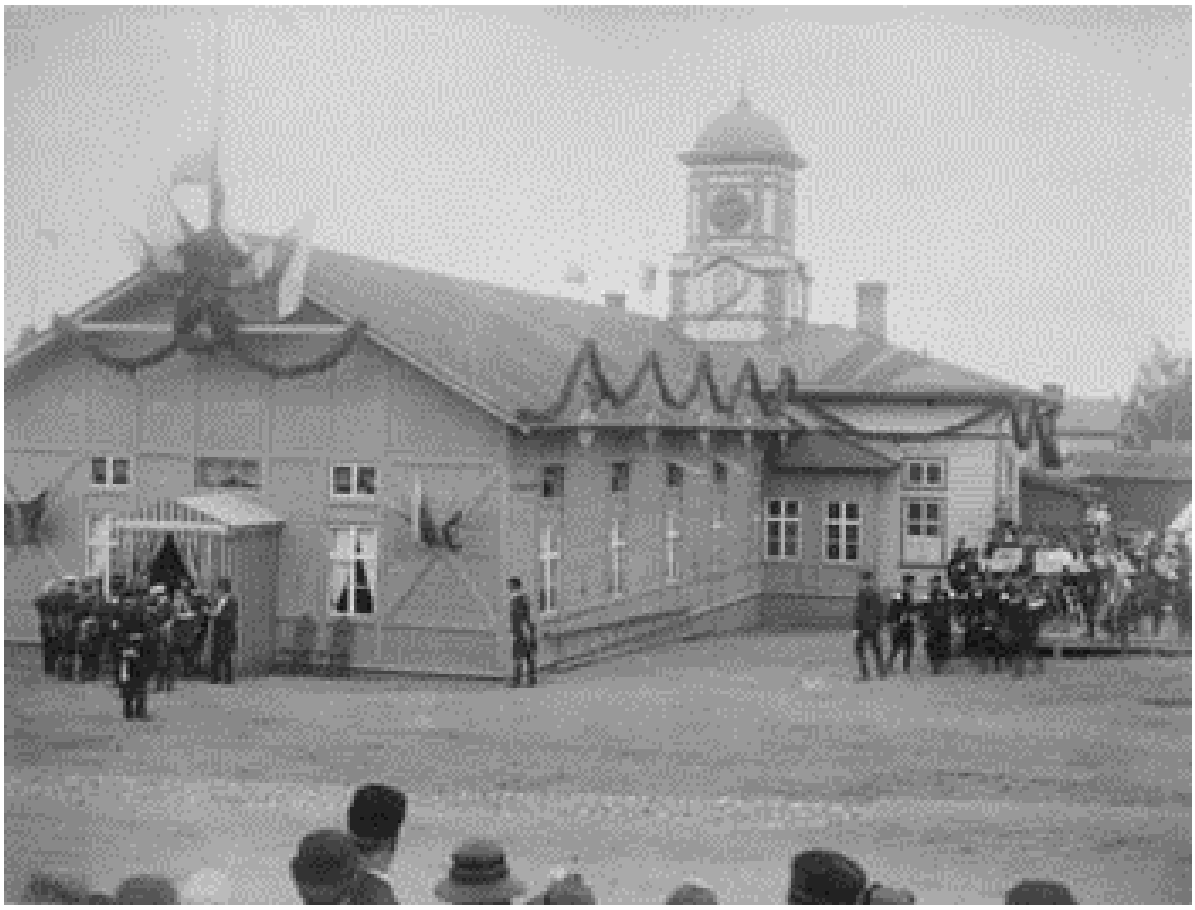
1700-luvun lopulla Lappeenrannan uusi keskusta alkoi vähitellen siirtyä Linnoituksesta raatihuoneen ympärille. Raatihuoneen tilat alkoivat käydä ahtaiksi varsinkin kun huveja ja seuraelämää varten kaivattiin lisää tilaa. Vuonna 1845 raatihuonetta korotettiin ja sen koko vuoraus uusittiin ja maalattiin keltaiseksi. Samalla valmistui Raastuvankadun puoleinen siipirakennus. Laajennus käsitti 14 x 9 metrin suuruisen juhlasalin musiikkilehtereineen, kaksi sivuhuonetta ja kellotornin. Laajennuksen yhteydessä alkuperäisen raatihuoneen ikkunat suurennettiin ja muutettiin samanlaisiksi laajennusosan ikkunoiden kanssa. Koko rakennus vuorattiin uudelleen sekä maalattiin keltaiseksi ja ikkunapielet valkoisiksi. Tuolloin myös kellotorni sai nykyisen asunsa. Alkuperäinen kello palveli aina vuoteen 1973, jolloin torniin asennettiin sähkökäyttöinen kello.

Laajennuksen piirustuksia ei ole käytettävissä, mutta oletettavasti suunnittelijana on ollut Viipurin kaupunginarkkitehti Carl Lesszig tai arkkitehti A.F. Granstedt.

Vuonna 1874 raatihuoneella toimintansa aloitti Lappeenrannan kaupunginvaltuusto ja rahatoimikamari vuonna 1875. Lisäksi rakennuksessa toimi kaupungin ensimmäinen rahalaitos Lappeenrannan Säästöpankki vuosina 1875–1909 sekä viipurilaisen Pohjoismaiden Osakepankin haarakonttori vuosina 1888–1891.



Pekka Kärjen laatima ennallistuspiirustus Lappeenrannan raatihuoneen pohjakaavaksi vuonna 1845. Kansallismuseo. (Etelä-Karjala. Vuosikirja 1964-65.)



Raatihuone 1885. (Keisarillisia matkoja Kaakkois-Suomessa)

Raatihuone vuonna 1890. (Lappeenrannan kaupunginarkisto)

Keisari Aleksanteri III seurueineen vieraili Lappeenrannassa vuonna 1891. Vierailua varten raatihuone päätettiin kunnostaa mahdollisimman edustavaksi. Tässä kunnostusvaiheessa rakennettiin keitto- ja ruokahuone sekä pylväshalli musiikki- ja odotushuoneeksi Valdemar Backmanssonin piirustusten mukaisesti. Pylväshalli toteutettiin vanhaan osaan salin päätteeksi poistamalla väliseiniä ja rakentamalla pylväitä. Soittoparven jatkeeksi juhlasaliin rakennettiin niin sanottu koruhäkki ja vahtimestarin asuntoa laajennettiin huoneella.

Raatihuoneen toinen laajennus toteutettiin vuonna 1898, kun rakennuksen viereinen raatimies Lindegrenin 1830-luvulla valmistunut rakennus liitettiin raatihuoneeseen. Laajennus lähti rahatoimistokamarin lisätilatarpeesta. Rakennus yhdistettiin portaikolla raatihuoneeseen. Piirustukset laati arkkitehti Ivar Aminoff.

Raatihuone otettiin kokonaan virastokäyttöön vuonna 1924, kun maistraatille ja raastuvanoikeudelle tarvittiin lisätilaa. Vuonna 1928 raatihuoneen valtuustosali kunnostettiin. Salin holvikaari kavennettiin suorilla reunaosilla ja vuorattiin paneelilaudoilla. Musiikkilehteri suljettiin ja sen koruhäkki purettiin. Seinäpinnat jaoteltiin listoin, yläosa tapetoitiin ja alaosa maalattiin. Suunnitelmista vastasi arkkitehti Juhani Viiste (Vikstedt). Vuonna 1940 raatihuone vaurioitui sodan pommituksissa, mutta rakennus korjattiin ennalleen.

Vuonna 1930 Lappeenrannan kaupunginhallitus aloitti toimintansa raatihuoneella. Kaupunginhallitus ja kaupunginkanslia toimivat rakennuksessa vuoteen 1975 asti. Kaupunginvaltuusto kokoontui rakennuksessa aina vuodesta 1874, kunnes kaupungin hallinto muutti vuonna 1983 uuteen kaupungintaloon. Myös raastuvanoikeus oli siirtynyt pois raatihuoneelta. Rakennuksen tulevaa käyttöä pohtimaan perustettiin suunnittelutoimikunta vuonna 1986. Vuonna 1989 oppimateriaalikeskuksen tilat muutettiin päiväkotikäyttöön. Päiväkoti toimii edelleen rakennuksen siipiosassa.

Vuosien 1990 ja 1991 aikana rakennuksessa suoritettiin laaja saneeraus-, entisöinti- ja korjaustyö. Sisätilat päädyttiin ajoittamaan 1880-luvun asuun eli rakennuksen juhlavimpaan aikaan. Alkuperäisiä lattioita ja seiniä otettiin esiin. Värisävyt ja materiaalit perustuvat pääsääntöisesti tuon aikakauden kerroksista löydettyihin näytteisiin. Juhlasalin lattia on maalattu kyseisen aikakauden lattiamaalausten mukaisesti. Suunnittelusta vastasi Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy.

Raatihuoneen remontin jälkeen vuonna 1991 Lappeenrannan kaupunginhallitus määritteli tiukat säännöt, että raatihuone toimii ensisijaisesti kaupungin juhla- ja edustuskäytössä ja sen käytöstä päättää kaupunginjohtaja. Toissijaisesti sitä voidaan vuokrata myös ulkopuolisille tahoille yhteiskunnallisesti merkittävien yhteisöjen juhlapaikaksi, konserttisaliksi tai näyttelytilaksi. Tilaisuuksien pitää olla arvokkaita ja konserttien kansainvälistä tasoa.

Raatihuone 16.2.1959. (Valokuvia Lappeenrannasta 2)

Raatihuone arviolta 1960-luvulla. (Valokuvia Lappeenrannasta)

Raatihuone 1970. (Museovirasto)

Raatihuone 1970. (Finna)

7.3 NYKYTILA

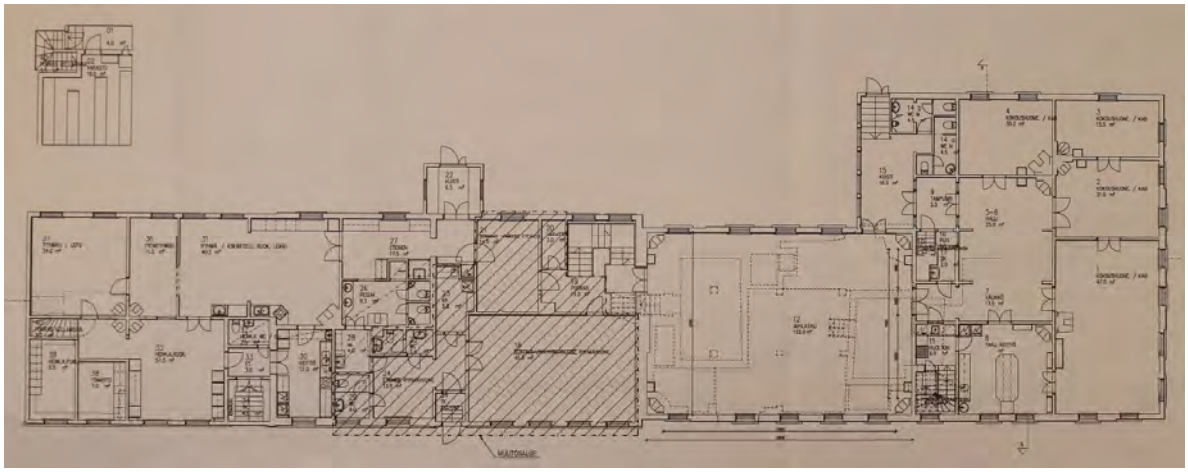
7.3.1 Ulkohahmo ja julkisivut

Raatihuoneen julkisivut ovat vaakalaudoitusta ja väritys on kartanonkeltainen. Valkoisella korostetuilla yksityiskohdilla ja kellotornin korostetuilla kulmilla on haettu kartanorakentamisessakin tyypillistä kivirakennuksen mielikuvaa. Alkuperäisen mustan lautakaton sijaan rakennuksessa on konesaumattu ja mustaksi maalattu peltikatto. Perustukset ovat rapatut vaaleanharmaat.

7.3.2 Pohjaratkaisut

Raatihuoneen pääsisäänkäynti on sisäpihan puolella. Tampuurin eli sisäeteisen kautta on kulkuyhteys hallitilaan, josta edelleen neljään eri kokoushuoneeseen/kabinettiin. Hallin eteläpuolelle sijoittuu tarjoilukeittiö. Kuistin ja hallitilan kautta on kulkuyhteys raatihuoneen päätilaan eli juhlasaliin.

Raatihuoneen itäpuolella sijaitsevassa yksikerroksisessa puurakennuksessa toimii nykyisin päiväkoti. Raatihuoneen ja päiväkodin välillä on kulkuyhteys sisäkautta. Päiväkodin tiloihin on sisäänkäynnit Raastuvankadun sekä sisäpihan puolelta. Julkisivussa Raastuvankadun puolella on myös toinen ovi, mutta se ei ole käytössä. Päiväkodin puolella on yhteensä viisi ryhmä-, leikki-, tai lepohuonetta. Ullakolle sijoittuu varasto- ja henkilöstötiloja ja kellarissa keittiö- ja huoltotiloja.



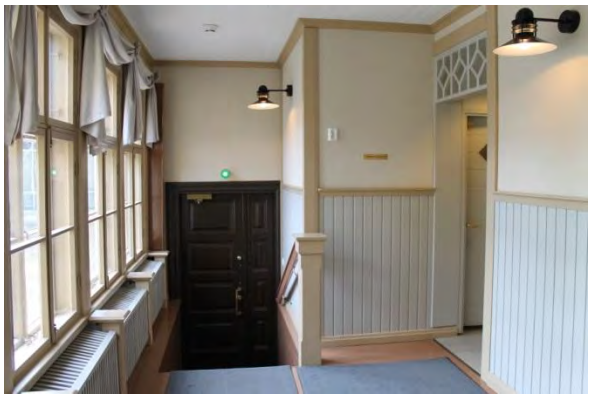
Rakennuksen pohjapiirros vuoden 2015 lupapiirustuksessa. (Rakennusvalvonta)

7.3.3 Keskeiset sisätilat

Vuonna 1845 rakennettu suuri juhlasali on Raatihuoneen edustavin tila. Huoneen katto on holvimainen ja siinä on kauniit kattomaalaukset. Kattomaalaukset on tehty luultavasti 1885 keisari Aleksanteri III:n vierailua varten. Samaan aikaan rakennettiin myös musiikkiparven jatkoksi sorvityylinen parvi. Kokoushuoneet ovat rakennuksen alkuperäistä osaa.

Juhlasali. Vasemmanpuoleisessa kuvassa sisäänkäynti viereiseen rakennukseen.

Juhlasalin kattoa. Oikeanpuoleisessa kuvassa toimistohuone.

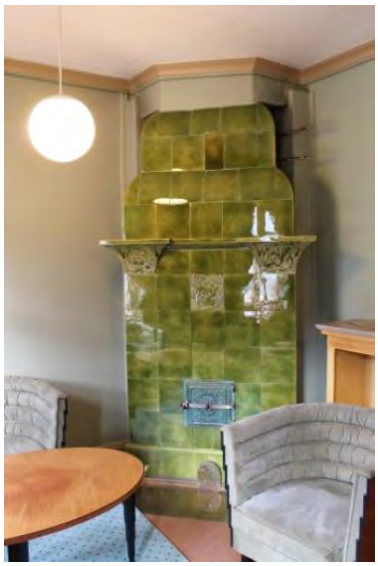


Eteishalli ja sisäpihanpuoleinen sisäänkäynti.

Kellotorni.

7.3.4 Rakennusosat, -materiaalit ja kiinteä sisustus

Raatihuoneen sisustus on vuoden 1991 entisöinnin mukainen. Entisöinnin yhteydessä alkuperäisiä lattioita ja seiniä palautettiin esiin. Kakluuneja lämmitetään maakaasulla, joiden säätölaitteet ovat uunien viereisissä pöytäkaapeissa. Kalusteina on mm. alkuperäisiä kunnostettuja kalusteita ja valaisimia, joista osa on löydetty talon vintiltä ja osa teetetty. Pienen juhlasalin ja kahden viereisen kabinetin huonekalut ovat Biedermeieria sekä Eliel Saarisen kalusteita. Ison juhlasalin ja niin sanottu herrojen huoneen kabinetin tuolit on suunnitellut Antti Evävaara Intarsia Oy:stä. Päiväkodin tilojen kaikki pintamateriaalit on uusittu. Alkuperäisestä sisustuksesta rakennuksen siinä osassa on jäljellä vanhoja lämmitysuuneja.



Raatihuoneen kakluuneja.

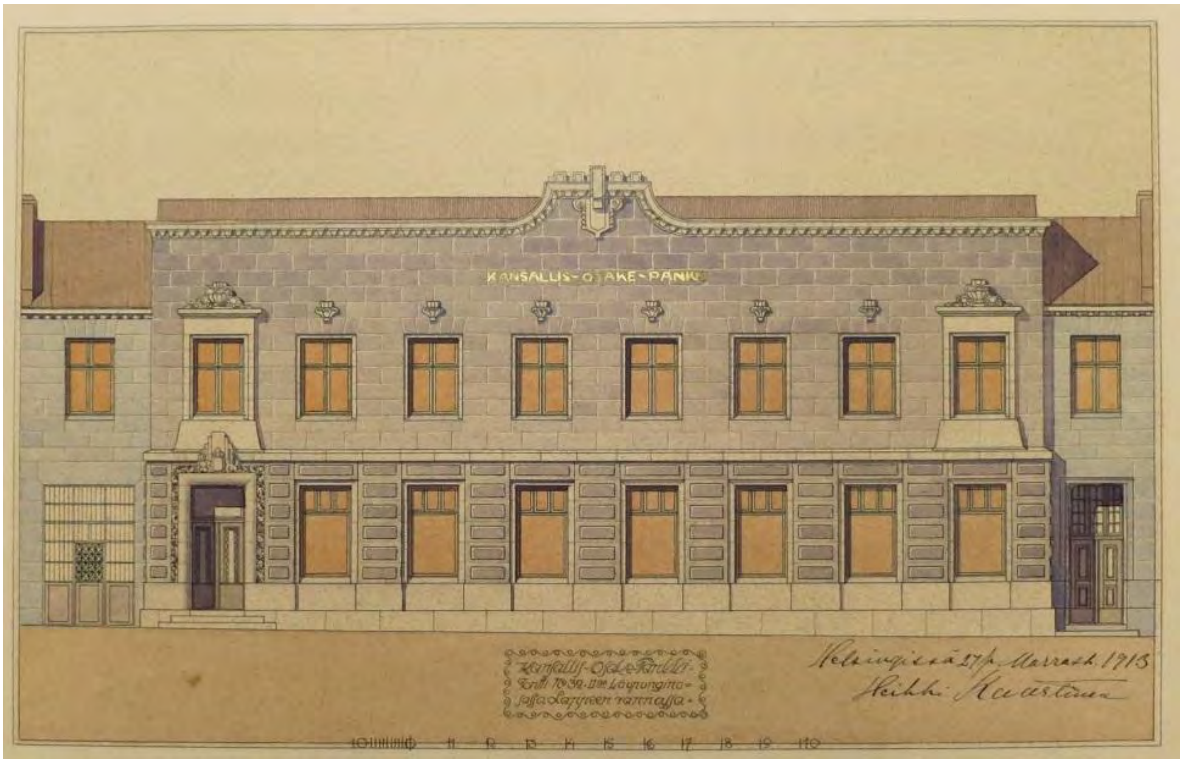
Päiväkodin sali ja uuneja.

8. KANSALLIS-OSAKE-PANKIN LIIKERAKENNUS

8.1 HISTORIA JA OMINAISPIIRTEET

8.1.1.1 Arkkitehtuuri ja tyylipiirteet

Entisen Kansallis-Osake-Pankin liikerakennuksen alkuperäiset pääpiirustukset on päivätty 17.11.1913 ja ne on allekirjoittanut rakennusmestari Heikki Kaartinen. Rakennus on valmistunut vuonna 1914.



Julkisivupiirros alkuperäisten 27.11.1913 päivättyjen suunnitelmakuvien mukaan. (Arkkitehtuurimuseo)

Pankkirakennus hieman rakennuksen valmistumisen jälkeen. (ELKA kuva-arkisto / Nordea pankki Suomi Oyj, arkisto)

Koulukadun puoleinen julkisivu on hyvin suoralinjainen ja symmetrinen. Julkisivumateriaalina on käytetty harmaata graniittia, joka ensimmäisessä kerroksessa ikkunoita reunustavana on lohkopintainen ja muilta osin sileäpintaista graniittilevyä. Ensimmäisen kerroksen ikkunat on jaettu yhdellä vaakajakokarmilla. Yläikkuna toimii tuuletusikkunana. Toisen kerroksen ikkunat ovat neliruutuiset. Ikkunoiden karmit ja puitteet on tehty jalopuusta ja lakatut. Ikkunat sijoittuvat nauhamaisiin riveihin.

Julkisivun keskellä räystäslinjassa sekä toisen kerroksen ikkunoiden päällä kohoavat naturistiset koristukset. Myös jokaisen toisen kerroksen ikkunan yläpuolelle sijoittuu pieni koristus ja rakennuksen länsiosan sisäänkäyntiä reunustaa koristepunos. Julkisivun yläpuolella olevan korostuksen alapuolella lukee teksti Kansallis-Osake-Pankki. Molemmissa päädyissä on matalammat, lyhyet siipiosat, joissa toisessa on sisäänkäynti ja porrashuone. Toisessa on porttikongi ja ylempänä liiketiloja. Porttikäytävään johtaa koristeellinen rautaportti. Ulko-ovet ovat massiivipuisia peiliovia, joiden potkupellit ovat kuparista. Myös kattomateriaali on kuparia.

Julkisivupiirros alkuperäisten 27.11.1913 päivättyjen suunnitelmien mukaan. (Arkkitehtuurimuseo)

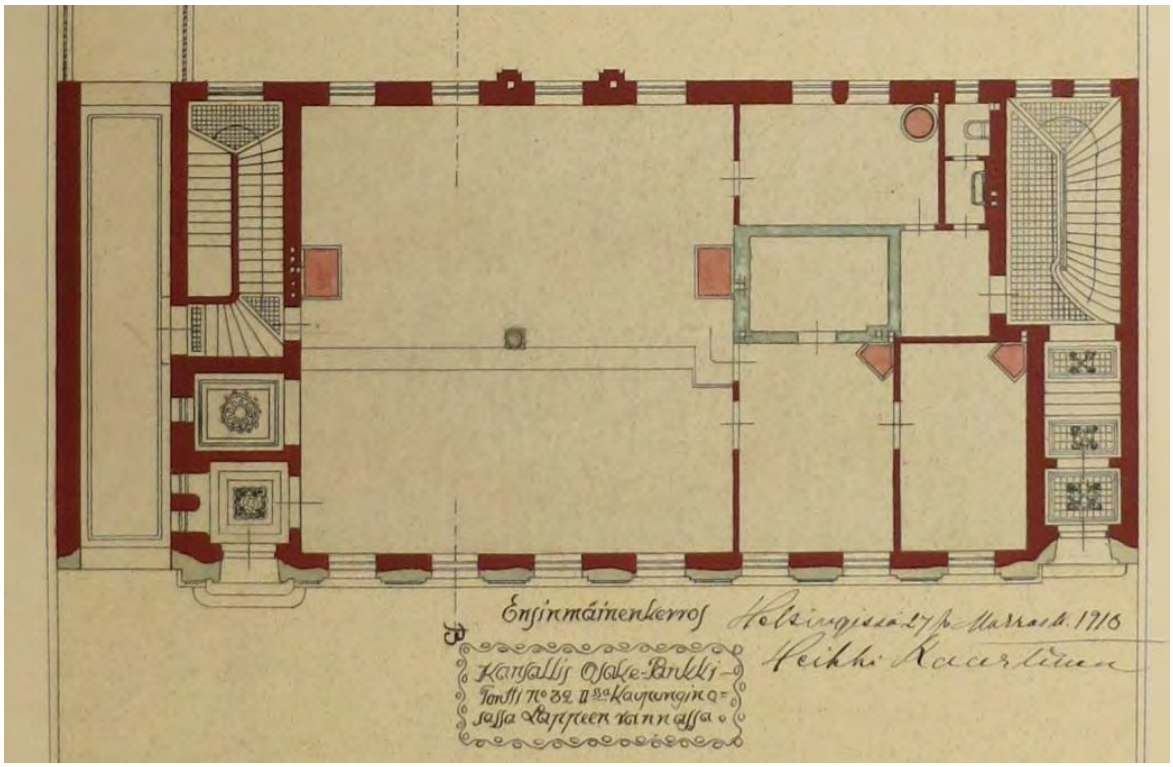
Rakennuksen sisäpihan puoleinen julkisivu on kolmikerroksinen ja rapattu. Julkisivua jäsentävät valkoiset pilasterit sekä reunoilla korkeat ja kapeat ikkunat. Pihan puolella on kaksi parveketta, joista suurempi on toisen kerroksen entinen pankinjohtajan parveke ja toinen pienempi tuuletusparveke. Katolla on ullakkotilaan kolmionmalliset kattoikkunat.

Rakennus edustaa aikansa jyhkeää pankkiarkkitehtuuria, jossa pankki ilmensi pysyvyyttä, vakautta ja luotettavuutta.

8.1.1.2 Pohjaratkaisut ja tilat

Rakennuksen pääsisäänkäynti on Koulukadun puoleisen julkisivun länsiosassa. Eteisen kautta kuljettiin suureen ja avaraan pankkisaliin. Lähes neliönmuotoisen tilan keskelle sijoittui palvelutiski, joka jakoi tilan kahteen osaan niin, että Koulukadun puolelle sijoittui asiakkaiden odotustila ja sisäpihan puolelle henkilökunnan tila. Tiski oli alkujaan kiillotettua jalopuuta ja sen yläpuolella riippuivat kauniit pienet valaisimet. Pankkisalin keskellä on yläkertaa kannatteleva koristeltu pyöreä pilari ja koristeelliset palkit. Pankkisalin henkilökunnan puolella sijaitsi kaksi takkaa. Eteistilan vieressä oli vaatesäilytystila.

Pankkisalista oli kulku pankinjohtajan huoneisiin, jotka sijoittuivat Koulukadun puoleiselle seinustalle. Molemmissa huoneissa oli omat takat. Pankkisalin vieressä sijaitsi holvi, johon kuljettiin pankinjohtajan huoneen kautta. Virkistyshuoneessa oli pönttöuuni ja tilaan kuului wc-tilat. Itäpuolen porrashuoneen kautta oli kulku henkilökunnan virkistyshuoneeseen, joka avautui sisäpihan puolelle.

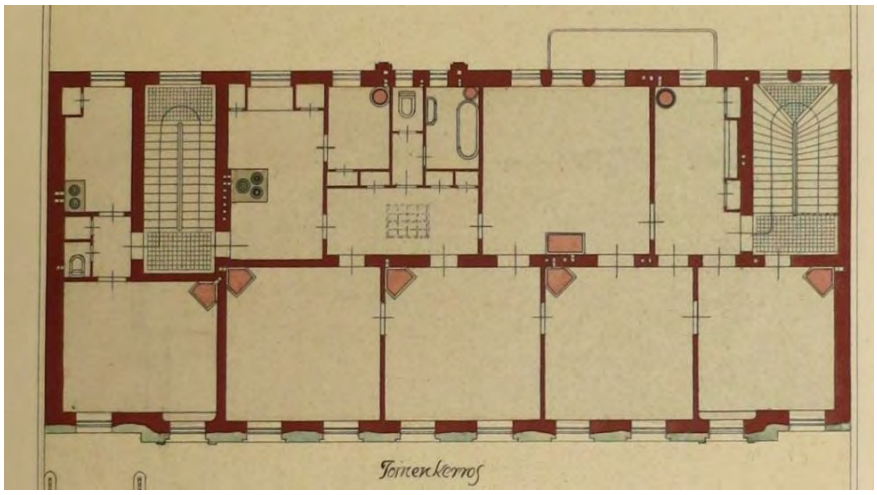


Ensimmäisen kerroksen pohjapiirros 27.11.1913 päivättyjen suunnitelmakuvien mukaan. (Arkkitehtuurimuseo)

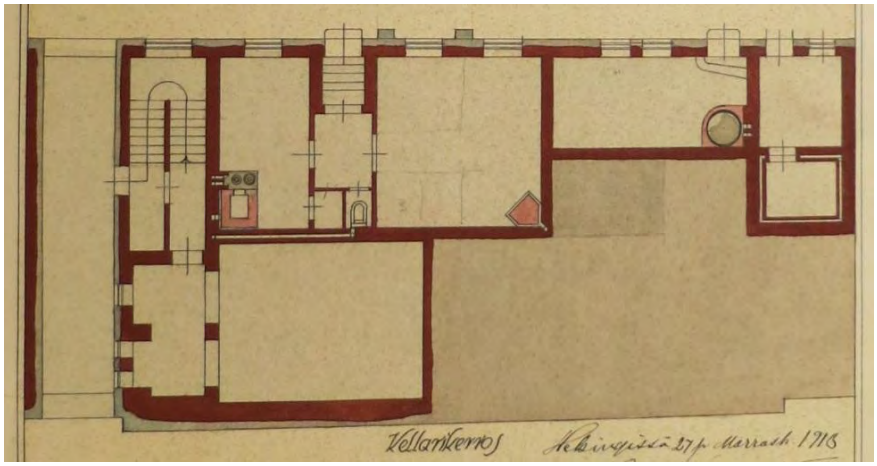
Vasemmalla koristeellinen pankkisali vuonna 1927. Oikealla pankkisali vuonna 1950. Palvelutiski on muuttunut pelkistetymmäksi ja valaisimet ovat vaihtuneet. (ELKA / Nordea Pankki Suomi Oyj, arkisto)

Rakennuksen itäpäädyn porraskäytävästä oli kulku toisen kerroksen pankinjohtajan asuntoon, johon kuului viisi suurta asuinhuonetta. Näiden lisäksi oli eteishalli, tarjoiluvälikkö, keittiö, pesutilat, wc ja palvelijan huone. Jokaisessa huoneessa oli tulisija, palvelijan huoneessa, kylpyhuoneessa ja eteishallissa oli pönttöuunit.

Länsipäädyn porttikäytävästä oli kulku toiseen portaaseen, joka johti toisen kerroksen pienempään asuntoon ja pankinjohtajan keittiöön. Asuntoon kuului eteistila, keittiö, wc ja asuinhuone. Asuinhuoneessa oli takka. Asunto sijoittui pääosin porttikongin yläpuolelle. Kellariin sijoittui talonmiehen asunto ja aputiloja.



Toisen kerroksen pohjapiirros 27.11.1913 päivättyjen suunnitelmakuvien mukaan. (Arkkitehtuurimuseo)



Kellarikerroksen pohjapiirros 27.11.1913 päivättyjen suunnitelmakuvien mukaan. (Arkkitehtuurimuseo)

8.2 KESKEISET MUUTOSVAIHEET

Katunäkymä 1920-luvulta. (Finna)

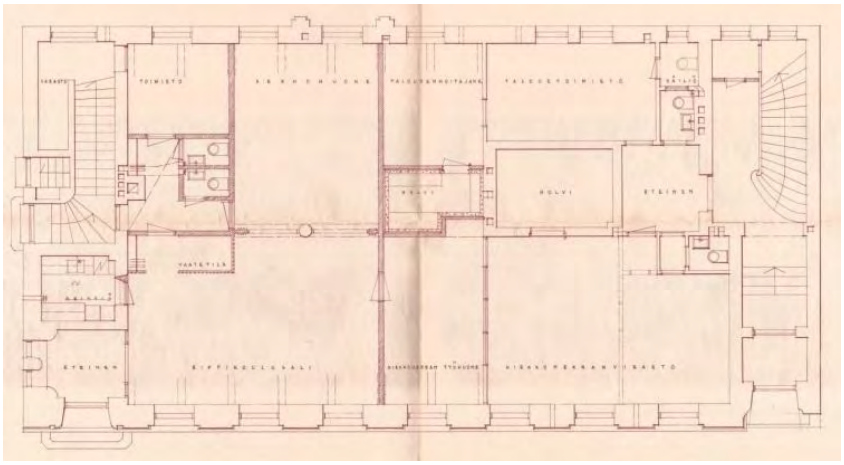
Näkymä Koulukadulta itään vuonna 1949. (Kaupunginarkisto / Mäkinen)

Kansallis-Osake-Pankin liikerakennus 1950-luvun lopulla. (Lappeenranta Villmanstrand)

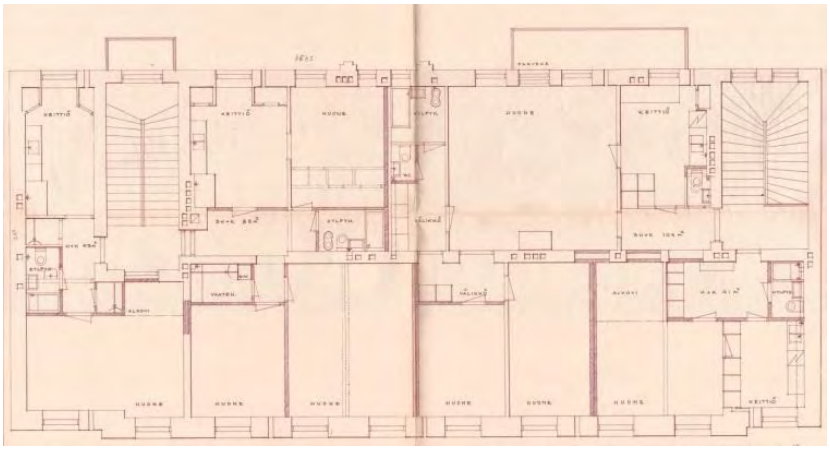
Rakennus toimi pankkirakennuksena aina vuoteen 1962 asti, jolloin Kansallis-Osake-Pankki siirtyi uusiin tiloihin Kauppakadun varrelle ja Lappeenrannan seurakunta osti vanhan pankkirakennuksen. Rakennukseen siirtyi kirkkoherranvirasto ja taloustoimisto.

Kirkkoherranvirastoa ja taloustoimistoa varten haettiin lupa huonetilojen muutoksille. Lupa saatiin 17.8.1964 ja muutosten suunnittelijana toimi arkkitehti Reino Ahjopalo. Ensimmäisen kerroksen pankkisalin länsiosa muutettiin toimisto ja wc-tiloiksi, keskiosa rippikoulusaliksi vaatetiloineen ja vuonna 1953 rakennettu holvi muutettiin keittokomeroksi. Sisäpihan puolelle sijoittui kerhohuone. Vanhan pankkisalin itäosa muutettiin taloudenhoitajan huoneeksi, holviksi ja kirkkoherran työhuoneeksi. Pankinjohtajan huoneiden tilalle rakennettiin kirkkoherranvirasto ja työntekijöiden virkistyshuoneen tilalle rakennettiin taloustoimisto.

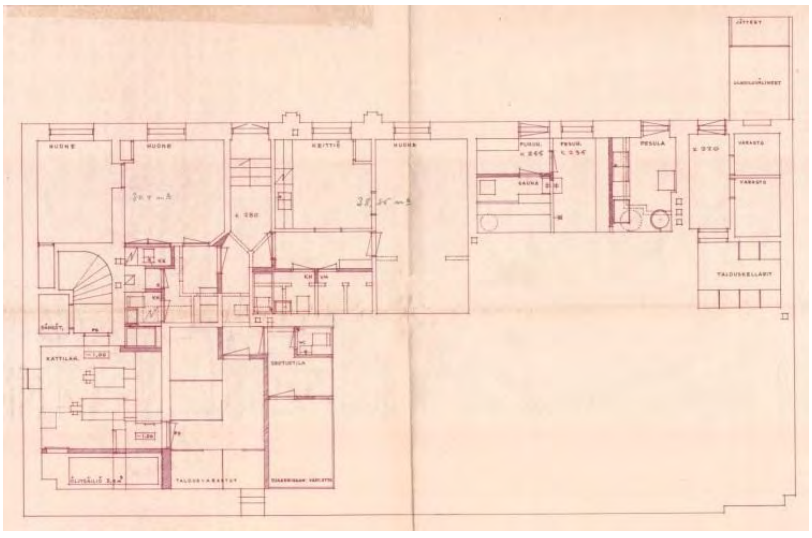
Toiseen kerrokseen tehtiin huomattavan paljon muutoksi purkamalla väliseiniä ja rakentamalla uusia. Yläkertaan sijoittui nyt neljä asuntoa. Kellarikerroksessa purettiin väliseiniä ja rakennettiin uusia.



Ensimmäisen kerroksen pohjapiirros vuodelta 1964. (Rakennusvalvonta)



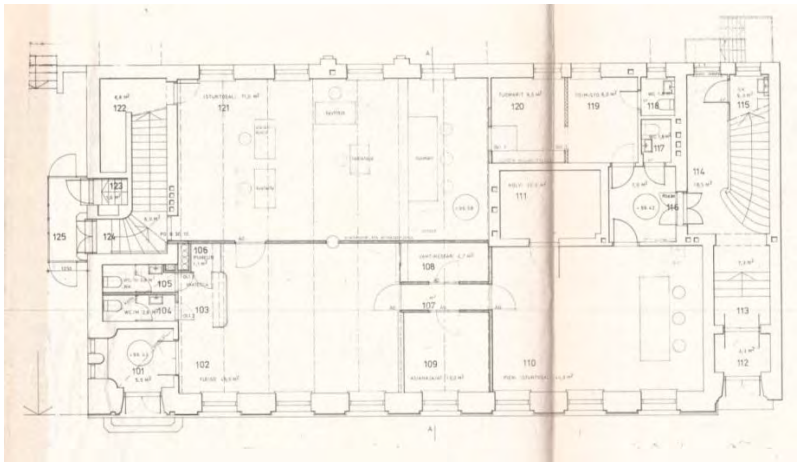
Toisen kerroksen pohjapiirros vuodelta 1964. (Rakennusvalvonta)



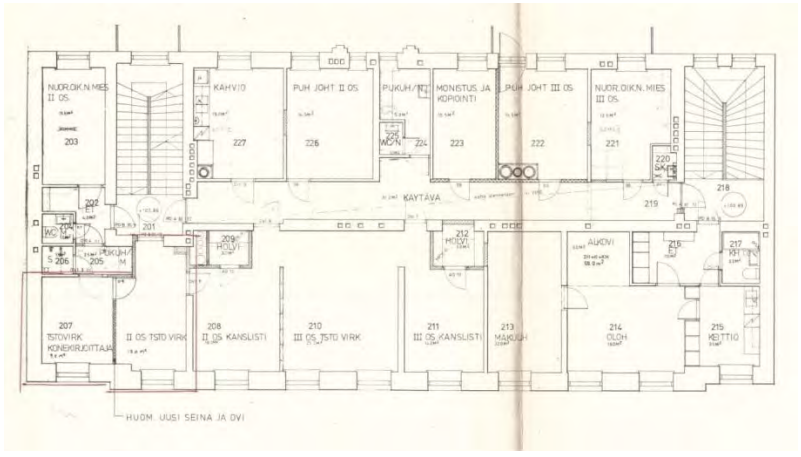
Kellarikerroksen pohjapiirros vuodelta 1964. (Rakennusvalvonta)

Kansallisosakepankki 1960-luvulla, ennen kuin rakennuksen länsipuolelle rakennettiin seurakuntakeskus. (Valokuvia Lappeenrannasta)

Pankkirakennuksen länsipuolelle valmistui seurakuntakeskuksen rakennus vuonna 1978. Tämän seurauksena seurakunnan tilat vapautuivat ja niihin remontoitiin tilat raastuvanoikeudelle. Muutosten suunnittelusta vastasi Lappeenrannan kaupungin rakennusviraston rakennussuunnitteluosaston kaupunginarkkitehti Seppo Aho. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa entistä pankkisalia avattiin sisäpihan puolella avaraa istuntosalia varten. Koulukadun puolelle rakennettiin yleisötila ja pieni istuntosali. Toisen kerroksen asunnot muutettiin toimistotiloiksi ja väliseiniä sekä purettiin että uusia rakennettiin. Kellarikerroksessa asuntojen tilalle tehtiin toimistotiloja.



Ensimmäisen kerroksen pohjapiirros vuodelta 1978. (Rakennusvalvonta)



Toisen kerroksen pohjapiirros vuodelta 1978. (Rakennusvalvonta)

Vuonna 1982 vanha pankkirakennus ja seurakuntakeskus yhdistettiin toisiinsa toisen kerroksen osalta. Suunnittelijana toimi Lappeenrannan kaupungin teknisen viraston rakennussuunnitteluosasto, kaupunginarkkitehti Seppo Aho. Vuonna 1997 toisen kerroksen tiloja muutettiin päiväkotihuoneistoksi. Muutoksen yhteydessä tehtiin pieniä väliseinämuutoksia. Suunnittelijana oli arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala oy. Myöhemmin toisessa kerroksessa on tehty lisää muutoksia, joissa yhteys kahden rakennuksen välillä on suljettu ja edelleen on tehty lisää huonetilamuutoksia.

Nykyisin rakennuksessa on Lappeenrannan seurakunnan toimistoja sekä arkkitehtitoimisto.

VANHAN PANKKIRAKENNUKSEN RAKENNUSLUVAT:

Lupapäätös pvm	Tunnus	Toimenpide	Suunnittelija
14.1.1914		Uudisrakennus	Rakennusmestari Heikki Kaartinen
15.7.1940		Korjaus- ja muutostöitä kaikissa kerroksissa.	J.O. Lehtinen
18.3.1953		Talletusholvin rakentaminen	Viljo Honkasalo.
17.8.1964		Huonetilamuutoksia seurakuntaa varten kaikissa kerroksissa	Reino Ahjopalo
2.5.1966		Pyörävajan rakentaminen	Reino Ahjopalo
16.1.1978	527/77	Virastotilojen muutostyöt raastuvanoikeuden tiloiksi. 1-2 kerroksissa huoneistojen sisäiset muutokset, pohjakerroksessa käyttötarkoituksen muutos ja sisäiset muutokset, ullakolla ilmastointikonehuoneen rakentaminen, julkisivuissa teräsportaan purku, ikkunoiden ja ovien muutoksia	Lpr:n kaupungin rakennusvirasto, rakennussuunnitteluosasto / Seppo Aho
24.10.1978	500/78	Väliseinän rakentaminen toisessa kerroksessa. Julkisivun muutos (oven ja portaan purkamatta jättäminen)	Lpr:n kaupungin rakennusvirasto / rakennussuunnitteluosasto / Seppo Aho
7.12.1982	648/82	Rakennusten yhdistäminen 2.kerroksen osalta sisäisen kulkuyhteyden saamiseksi. 2.kerroksen huonetilojen muutokset.	Tekninen virasto / rakennussuunnitteluosasto / Seppo Aho
1.1.1984	667/83	Porttien ja aitojen rakentaminen	Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy
30.5.1997	97-222	Käyttötarkoitusmuutos rakennuksen 2.kerroksessa päiväkotihuoneistoksi.	arkkitehtuuritoimisto riitta ja kari ojala oy

8.3 NYKYTILA

8.3.1 Ulkohahmo ja julkisivut

Rakennuksen historian aikana tapahtuneet käyttötarkoituksen vaihtelut eivät juuri näy rakennuksen ulkohahmossa. Kadun puoleinen graniittinen pääjulkisivu yksityiskohtineen on säilyttänyt alkuperäisyytensä hyvin ja korjaukset on tehty pieteetillä. Ikkunan puitteet ja ulko-ovet ovat tammea. Vasemmanpuoleinen ulko-ovi on uusittu alkuperäisen mallin mukaisena. Kuparikatto on osittain patinoitunut kauniin vihreäksi. Alkuperäinen rautaportti on päässyt ruostumaan.

Rakennuksen pääjulkisivu.

Vasemmalla kuvassa pankkisaliin johtanut sisäänkäynti ja oikealla pankin työntekijöiden tiloihin johtanut sisäänkäynti.

Räystäslinjan ja ikkunakoristeiden yksityiskohtia.

Koulukadun puoleisen julkisivun yksityiskohtia.

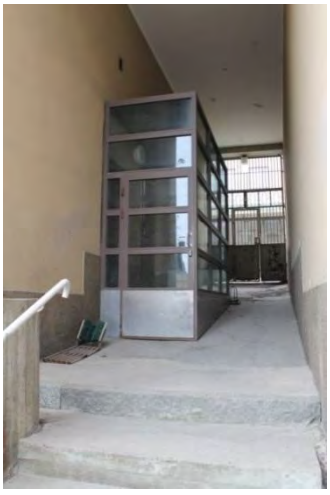
Sisäpihan puolella rakennukseen liittyy betonisia kansirakenteita, muureja ja muita rakenteita, jotka on toteutettu seurakuntakeskuksen rakentamisen yhteydessä 1970-luvun lopulla. Rakenteet ovat maan alle tehdyn paikotustilan kansirakenteita ja ne poikkeavat vanhan pankkitalon muusta arkkitehtuurista.

Porttikäytävään rakennettiin vuonna 1978 uusi tuulikaappi, joka poikkeaa tyylillisesti rakennuksen alkuperäisestä tyylistä ja ulkonee vanhasta rakennusmassasta. Eleetön tuulikaappi jää kuitenkin porttikongin suojaan niin, että Koulukadun puolelta se jää piiloon portin taakse.

Sisäpihan puolelle on rakennettu poistumistieporras sekä yksi uusi ovi rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Portaikko ja ovi on rakennettu vuosien 1964–1978 välillä.

Alkuperäisiin rakennuspiirustuksiin verrattuna kellarikerroksen idän puoleisessa päädyssä olisi ollut alun perin ikkuna. Alkuperäisissä piirustuksissa on myös yhden oviaukon kohdalla ollut ikkuna. Vuoden 1964 lupapiirustuksissa toinen ikkunoista on muurattu umpeen ja ikkuna-aukko on muutettu oveksi. Toisessa kerroksessa parvekkeen yhteydessä olevan oven paikkaa on vaihdettu parvekkeelle auenneen ikkunan kanssa.

Rakennuksen sisäpihan puoleinen julkisivu. Pihan betonirakenteet ja kaiteet liittyvät seurakuntatalon pysäköintiratkaisuun.



Alkuperäisten piirustusten mukaan parvekkeen ovi on sijainnut vasemmanpuoleisen ikkunan paikalla. Kuvassa oikealla porttikäytävään rakennettu tuulikaappi.

Rapatuissa julkisivuissa on nähtävissä vaurioita.

8.3.2 Pohjaratkaisut

Vanhan pankkirakennuksen sisätiloissa sekä tilojen käyttötarkoituksessa on tapahtunut paljon muutoksia vuosien aikana.

Rakennuksen tärkeimpiä tiloja ovat alkuperäinen pankkisali, pankin eteistila, porrashuoneet, pankinjohtajan huoneet sekä toisen kerroksen pankinjohtajan asunto. Tiloista mikään ei ole säilynyt aivan alkuperäisenä. Ensimmäisessä kerroksessa on nähtävissä vanhan tilajaon mukaisia piirteitä. Myös pankin henkilökunnan tilojen sekä pankinjohtajan tilojen osalta vanha huonejako on nähtävissä, vaikka salin ja johtajan huoneen välillä on tehty tilamuutoksia. Alkuperäinen holvi on tallella. Kellarikerroksessa historiallista kerroksellisuutta tuovat säilyneet sellit oikeustalon ajalta. Toisen kerroksen asunnot ovat kokeneet niin suuria muutoksia, että niiden pohjaratkaisuista ei ole nähtävillä hienoja yhtenäisiä piirteitä. Alkuperäiset porrashuoneet ovat säilyneet ennallaan.

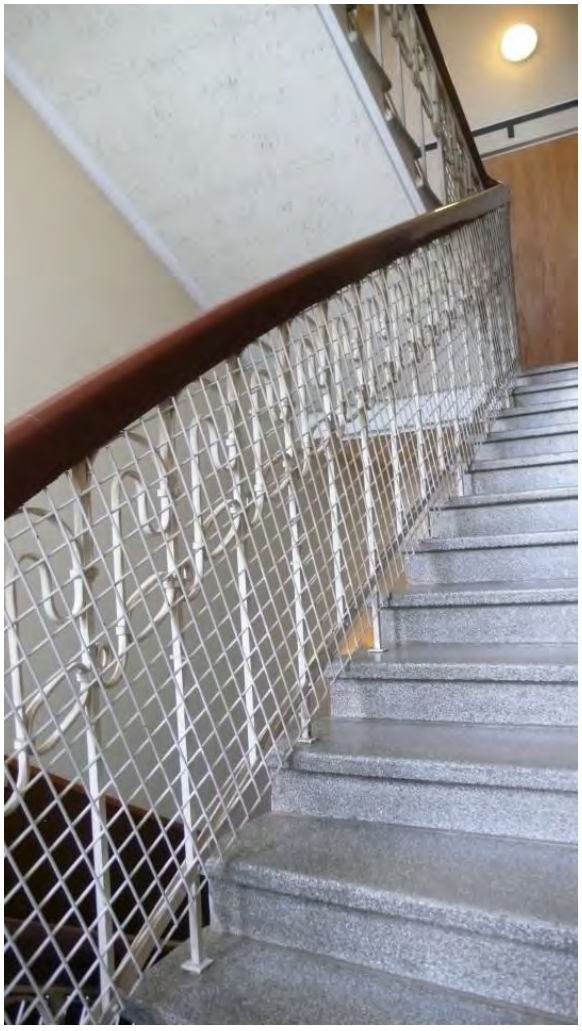
8.3.3 Keskeiset sisätilat

8.3.3.1 Vanha pankkisali

Viimeisimmässä remontissa vanha pankkisali on jaettu pienempiin osiin yläosastaan lasisten väliseinien avulla. Katon näkyminen antaa viitteitä alkuperäisestä pankkisalista.

Entisen pankkisalin katto on ilmeisesti alkuperäinen tai ainakin alkuperäisen kaltainen.

8.3.3.2 Porrashuoneet



Porrashuoneet ovat säilyttäneet alkuperäisen asunsa ja materiaalinsa.

8.3.3.3 Eteistilat

Eteistilojen väritys ja lattiapinnat on uusittu, mutta pääosa ovista on alkuperäisiä tai niiden mukaan uusittuja.

8.3.3.4 Toisen kerroksen entiset asunnot

Toisessa kerroksessa on pitkä käytävä, jonka varrelle sijoittuu useita pieniä toimistohuoneita. Entinen pankinjohtajan asunto ja toinen pienempi asunto on muutettu toimistotiloiksi.

Eteistilojen ovia.

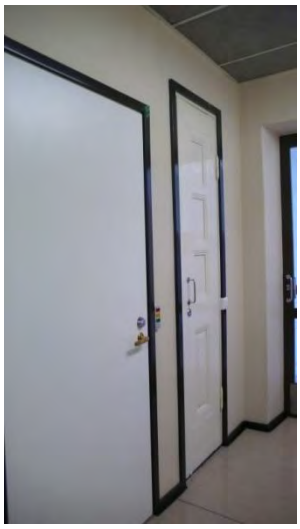
Toisen kerroksen tiloja.

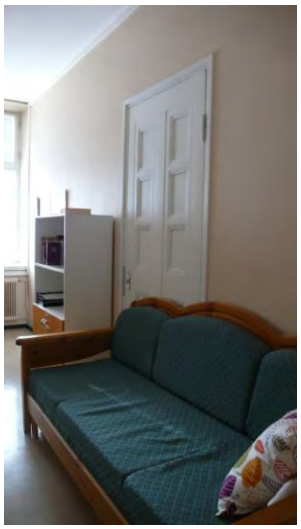
8.3.4 Rakennusosat, -materiaalit ja kiinteä sisustus

Vuosien kuluessa rakennuksessa on tehty suuria muutoksia ja alkuperäisiä pintakäsittelyjä, materiaaleja, rakennusosia ja kiinteää sisustusta on jäljellä toisessa kerroksessa hyvin vähän. Parhaiten säilyneitä ovat porraskäytävien materiaalit ja yksityiskohdat ja alkuperäiset ikkunat ja niiden lasitukset ja heloitukset. Ensimmäisessä kerroksessa on säilynyt vanhan pankkisalin katto ja salin sekä eteistilan koristeelliset pilarit. Ensimmäisessä kerroksessa ja kellarikerroksessa osa ovista on alkuperäisiä.

Alkuperäisiä messinkiheloja.

Kiinteän sisustuksen yksityiskohtia.





Alkuperäisiä peiliovia.

9. ENTISEN RIKKIHAPPOTEHTAAN PÄÄKONTTORI

9.1 HISTORIA JA OMINAISPIIRTEET

9.1.1 Arkkitehtuuri ja tyylipiirteet

Arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema klassistinen rakennus valmistui vuonna 1931 Rikkihappo- ja Superfosfaattitehtaat Oy:n pääkonttoriksi. U–kirjaimen muotoinen rakennus rakennettiin Raastuvankadun ja Kirkkokadun kulmaukseen. Pääsisäänkäynti sijoittuu symmetrisesti Raastuvankadun puoleisen julkisivun keskelle. Samalle julkisivulle sijoittui myös toinen pienempi sisäänkäynti. Kirkkokadun puolelle sijoittuu toinen sisäänkäynti. Julkisivut ovat sileäksi rapatut ja niitä jäsentää ensimmäisen ja toisen kerroksen välinen horisontaali seinäpinnasta ulkoneva lista. Kerrosten välistä hierarkiaa ja sisäänkäyntiä on korostettu ikkunoiden koolla ja ensimmäisen kerroksen ikkunoiden korostuksilla ja sisäänkäynnin yläpuolella olevan ikkunan frontonilla. Rakennuksessa on aumakatto.

9.1.2 Pohjaratkaisut ja tilat

Rakennus rakennettiin rikkihappotehtaan pääkonttoriksi. Alkuperäisiä rakennuspiirustuksia ei tässä selvityksessä käytettyjen arkistojen perusteella ollut käytettävissä.

9.2 KESKEISET MUUTOSVAIHEET

Rikkihappotehtaan pääkonttorina rakennus toimi aina sotavuosiin saakka 1931-1940 yhtiön muuttaessa pois Lappeenrannasta. Vuosina 1940-1944 rakennus toimi suojeluskuntatalona ja siinä sijaitsi Lotta-kahvila. Sodan aikana rakennus vaurioitui pahasti pommituksissa, mutta se kunnostettiin entiseen asuunsa. Kunnostustyön yhteydessä merkittävin muutos julkisivussa oli funkis-tyylisten sisäänkäyntikatosten rakentaminen, joiden suunnittelusta vastasi arkkitehti Jalmari Lankinen. Sotien jälkeen vuonna 1944 rakennus siirtyi Lappeenrannan sotaorpojen ja sotaleskien säätiön omistukseen.

Rikkihappotehtaan pääkonttori 1949. (Kaupunginarkisto / E. Mäkinen)

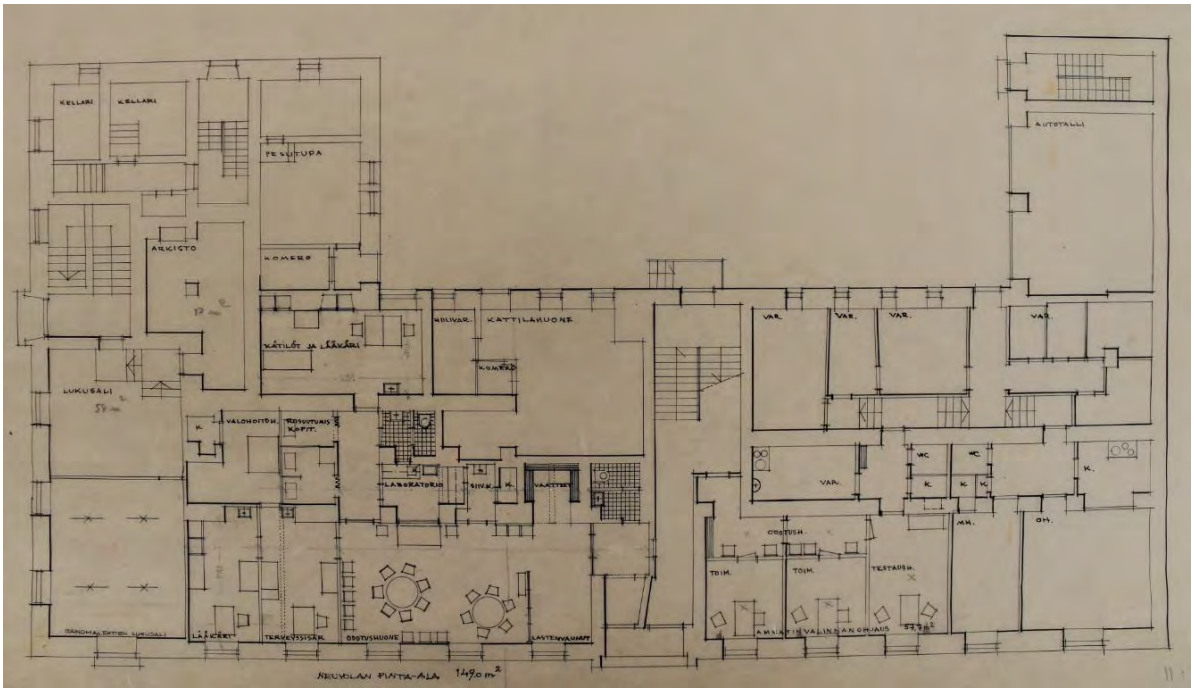
Lotta-kahvilan jälkeen rakennukseen sijoittui kaupungin kirjasto ja neuvola. Ensimmäiset kaupungin arkistossa olevat pohjapiirrokset ovat 1950-luvun puolivälistä, jolloin rakennuksen sisätilat muutettiin kirjaston käyttöön.

Kirjastona rakennus toimi vuoteen 1974 asti, kunnes rakennus muutettiin kaupunginkansliaksi.

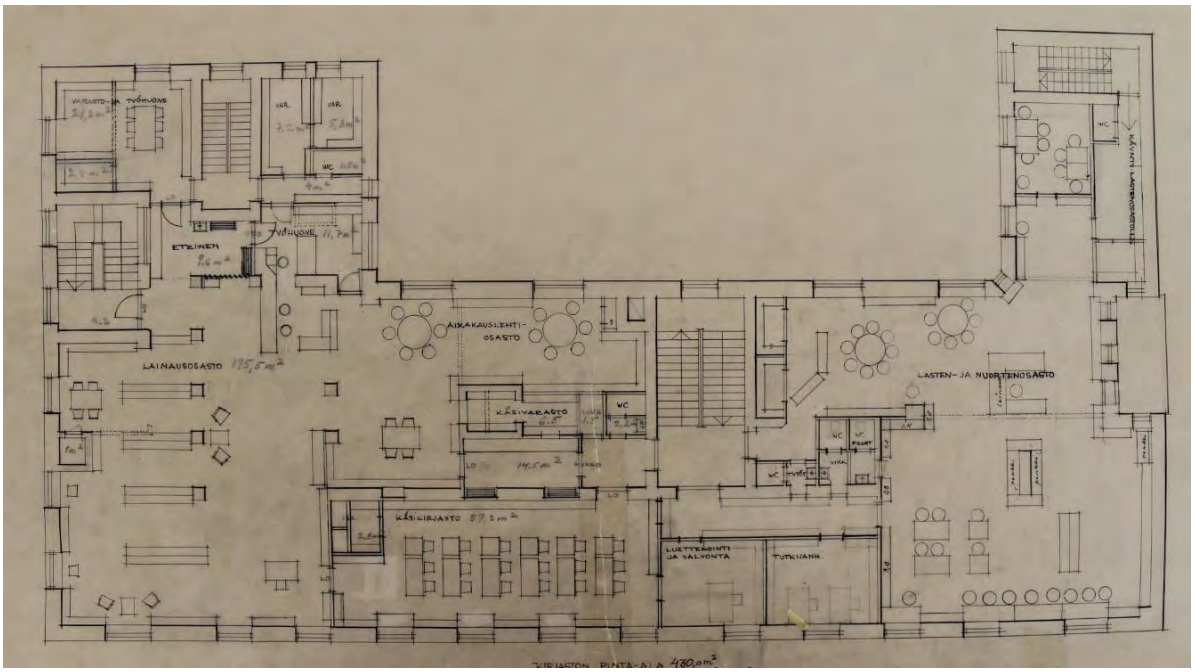
Rakennuslupa muutokselle saatiin 24.2.1975. Muutoksen suunnittelijana toimi Lappeenrannan kaupungin rakennusviraston kaupunginarkkitehti Seppo Aho. Muutoksen yhteydessä ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa purettiin ja rakennettiin uusia väliseiniä. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitettiin erilaisia työhuoneita. Toiseen kerrokseen sijoittuivat kaupunginhallituksen istuntosali, kaupunginjohtajan huone, kahvio, sekä muita pienempiä työhuoneita. Kolmannessa kerroksessa oli työhuoneita. Lappeenrannan kaupungin keskushallinto toimi rakennuksessa siihen saakka kunnes nykyinen kaupungintalo valmistui vuonna 1983.

Sittemmin rakennuksessa toimi muun muassa EKSOTE:n (Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveyspiiri) sosiaali- ja terveysvirasto ja viimeisimpänä EKSOTE:n hallinnollisia tiloja.

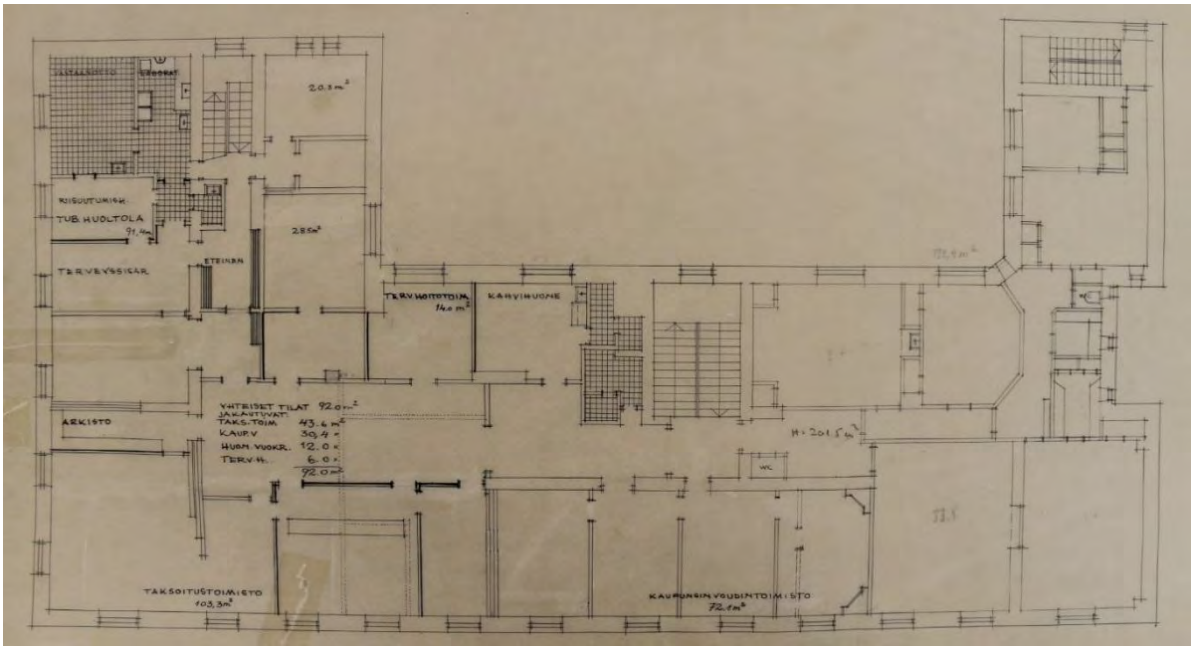
Sisäilmaongelmien vuoksi rakennus tyhjennettiin EKSOTE:n työntekijöistä ja rakennus jäi tyhjilleen. Koska Lappeenrannan sotaleskien ja sotaorpojen säätiöllä ei ollut varaa rakennuksen mittavaan kunnostukseen säätiö myi rakennuksen rakennusliike Jatkeelle, joka puolestaan myi sen A1 Asunnoille keväällä 2014. Rakennuksen sisäiset purkutyöt alkoivat kesällä 2014 ja asunnot valmistuivat kesällä 2015.



Rakennuksen ensimmäisen kerroksen pohjapiirros 1950-luvulta. Piirustus päivätty 15.2.1956 ja muutettu 20.5.1958. (Kaupunginarkisto)



Rakennuksen toisen kerroksen pohjapiirros 1950-luvulta. Piirustus päivätty 3.3.1956, muutettu 19.3.1956 ja muutettu 16.4.1958. (Kaupunginarkisto)



Rakennuksen kolmannen kerroksen pohjapiirros 1950-luvulta. Piirustus päivätty 20.8.1955 ja korjattu 15.9.1955. (Kaupunginarkisto)

Vasemmalla kuva vuodelta 1976 (Etelä-Karjalan museo / L. Putkonen) ja oikealla kuva vuodelta 1987 (Etelä-Karjalan museot / Aarne A. Mikonsaari). Kuvissa näkyvät alkuperäisestä arkkitehtuurista poikkeavat uudet funkis-tyyliset sisäänkäyntikatokset, jotka on tehty vuonna 1941 (J. Lankinen).

ENTISEN RIKKIHAPPOTEHTAAN PÄÄKONTTORIN RAKENNUSLUVAT:

Lupapäätös pvm	Tunnus	Toimenpide	Suunnittelija
piirustus päivätty 20.8.1955 korjattu 15.9.1955		Muutoksia kaikissa kerroksissa	Reino Ahjopalo
25.8.1958		Varastorakennus ja aita	
29.10.1973	449/73	Kirjaston entisen sanomalehtilukusalin muutos kaupunginkanslian kopiointikeskukseksi	Lpr:n kaupungin rakennusvirasto / rakennussuunnitteluosasto / kaupunginarkkitehti Seppo Aho
24.2.1975	9/75	1. ja 2. kerros: väliseinien purku- ja rakennustyöt, autotallin muuttaminen työtiloiksi, asunnon muutos toimistotiloiksi, koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän rakentaminen. Ullakkokerros: ilmanvaihtohuoneen ja –kanavien rakentaminen.	Lpr:n kaupungin rakennusvirasto / rakennussuunnitteluosasto / kaupunginarkkitehti Seppo Aho
26.6.1984	263/84	3. kerroksen muutokset ja hissin rakentaminen. Yhden ikkunan lisääminen 3. kerroksen vasempaan siipeen.	Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy
16.9.2005	05-475	Ilmastointikonehuoneen uusiminen ja laajentaminen ullakolla.	Insinööritoimisto Juha Malaska Oy
19.11.2009	09/817	Sisäänkäyntikatosten muutokset.	Arkkitehtitoimisto Timo Vuori Oy
4.8.2014	2014-285	Toimistorakennuksen muutos 27-huoneistoiseksi asuinrakennukseksi, pieniä julkisivumuutoksia	Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy / arkkitehti SAFA Riitta Vesala

9.3 NYKYTILA

9.3.1 Ulkohahmo ja julkisivut

Rakennus on pääosin säilynyt alkuperäisenä ulkohahmoltaan ja julkisivuiltaan. Kaikki ikkunat on uusittu, mutta ne noudattelevat alkuperäistä kokoa ja puitejakoa. B-rapun ulko-ovi on alkuperäinen puuovi. Muutoin rakennuksen ovet ovat uusittuja. Rakennuksen pääjulkisivun Kirkkokadun puoleisessa kulmassa ensimmäisen ikkunan kohdalla sijaitsi alun perin pääsisäänkäynnin lisäksi toinen ovi. Sisäänkäynti on muutettu ikkunaksi.

Rakennuksen pääsisäänkäynti on säilynyt 1940-luvun asussaan, joka edustaa rakennuksen muusta arkkitehtuurista poikkeavaa funkis-tyyliä. Kaarevakulmainen kuparikatos ja sisäänkäyntisyvennyksen lakattu sormipanelointi poikkeavat rakennuksen muusta arkkitehtuurista. Kirkkokadun puoleisen sisäänkäynnin yläpuolelta uudempi sisäänkäyntikatos on purettu ja sisäänkäynti on palautettu alkuperäisen tyylin mukaiseksi. Pääsisäänkäynnin graniittiportaikko on uusittu ja varustettu esteettömyysvaatimusten mukaisella luiskalla. Rakennuksen edustalla on säilynyt korotettu katuosuus kaiteineen.

Sisäpihan puolella ensimmäisen kerroksen ikkunoiden kokoja on muutettu vuonna 2014, kun rakennus muutettiin asuintaloksi. Myös yksi käytävätilaan johtanut ovi on muutettu asunnon ikkunaksi. Raatihuoneen puoleinen julkisivu on varsin umpinainen. Julkisivuun sijoittuu yksi toisen kerroksen asunnon parveke, jonka ikkunoita korotettiin vuonna 2014.

Julkisivu Raastuvankadulle. Kadun kahteen eri tasoon jakava aita graniittipylväineen näkyy kuvan etualalla.

Julkisivu Kirkkokadulle.

Julkisivut sisäpihalle.

Raatihuoneen puoleinen päätyjulkisivu.

Parvekkeen alkuperäinen kaide ja sen korotus.

Raastuvankadun puoleisen toisen sisäänkäynnin vanha paikka näkyy vielä sokkelissa.

Pääjulkisivun toisen kerroksen ikkunoita

Rakennuksen pääsisäänkäynti. Oikean puoleisessa kuvassa Kirkkokadun puoleinen siäänkäynti.

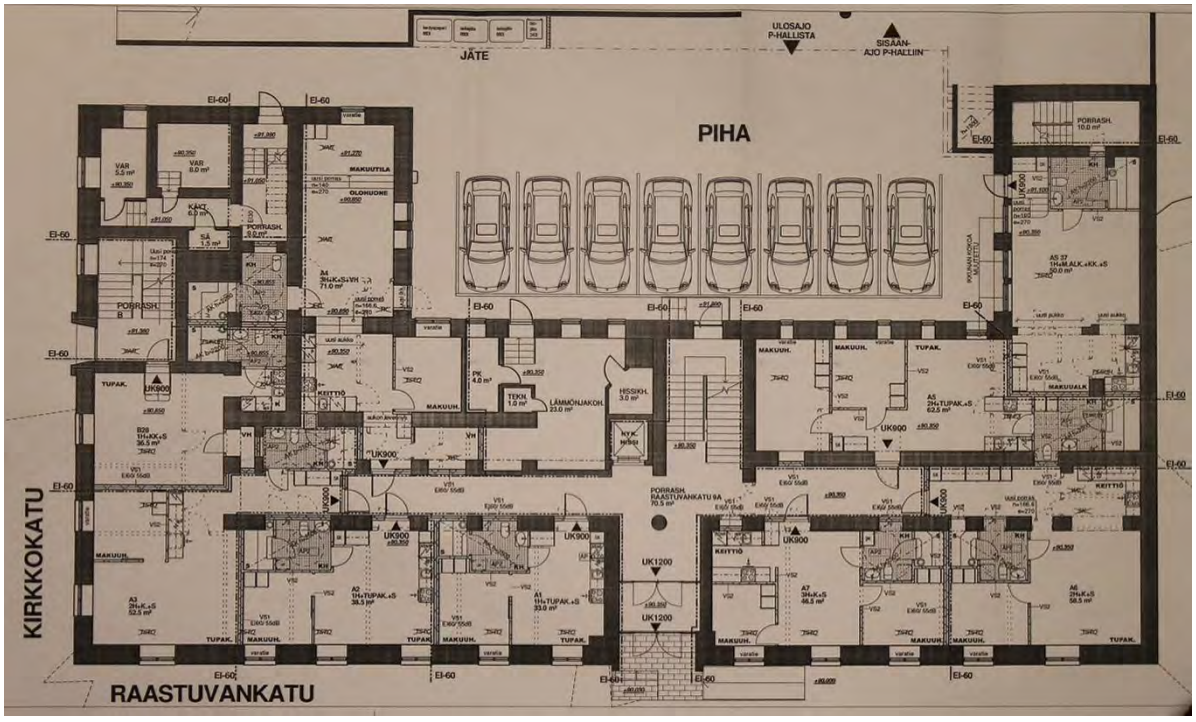
Pääsisäänkäynnin portaikko.

Rakennuksen historiasta kertovia seinälaattoja.

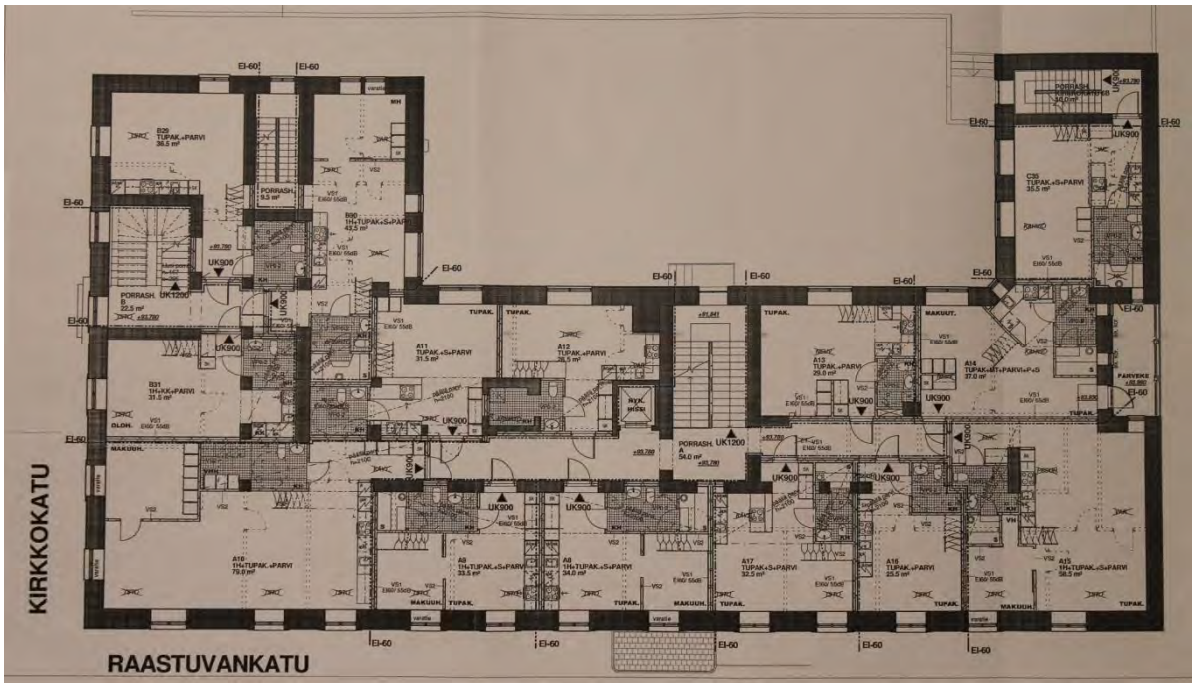
9.3.2 Pohjaratkaisut

Rakennuksessa on yhteensä neljä porrashuonetta. Pääporrashuone A Raastuvankadun puolelta sekä sisäpihan puolelta johtavat rakennuksen keskelle sijoittuvaan aulatilaan. B-porrashuone sijoittuu Kirkkokadun puoleiselle julkisivulle. Sisäpihalle sijoittuvan C-porrashuoneen kautta kuljetaan toisen ja kolmannen kerroksen asuntoihin. Sisäpihan kautta on A- ja C- porrashuoneiden lisäksi kulkuyhteys lämmönjakohuoneeseen, yhteen asuntoon sekä porrashuoneeseen, jonka kautta on kulkuyhteys varastotiloihin ja ullakolle.

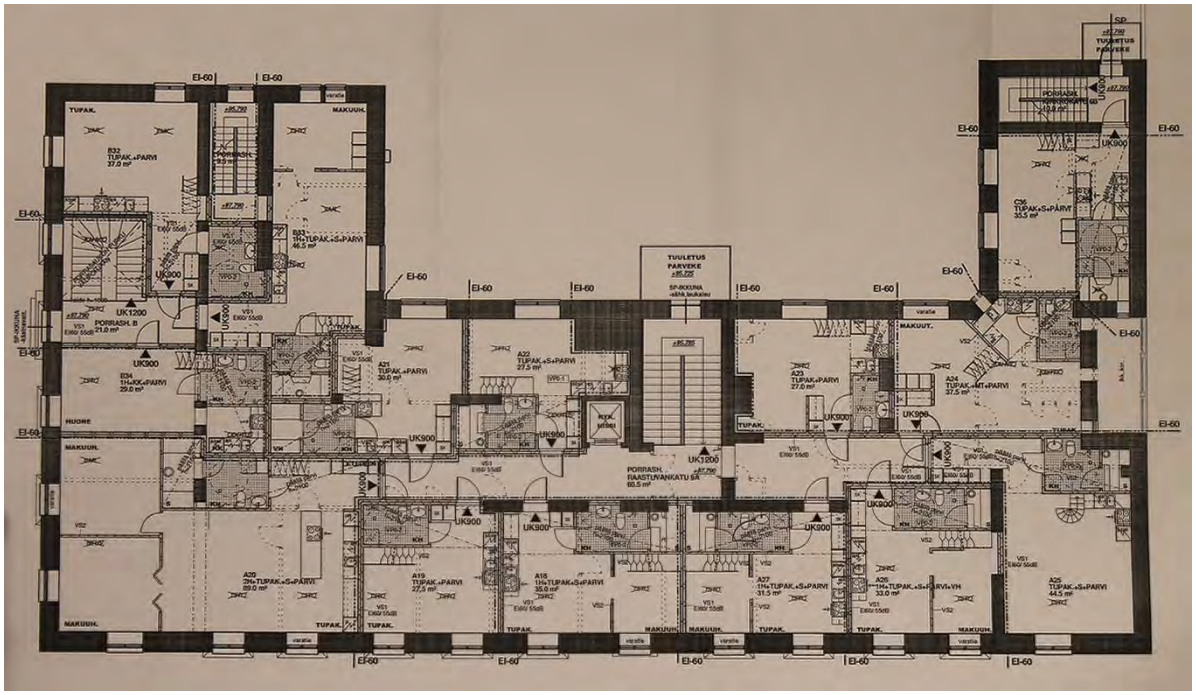
Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu yhteensä yhdeksän asuntoa: 2 yksiötä, 4 kaksiota ja 3 kolmiota. Toiseen kerrokseen sijoittuu yhteensä 14 asuntoa: 9 yksiötä ja 5 kaksiota. Kolmanteen kerrokseen sijoittuu yhteensä 14 asuntoa: 9 yksiötä, 4 kaksiota ja 1 kolmio. Ullakkotilaan sijoittuu varastotilat sekä ilmanvaihtokonehuone.



Ensimmäisen kerroksen pohjapiirros. (Rakennusvalvonta)



Toisen kerroksen pohjapiirros. (Rakennusvalvonta)

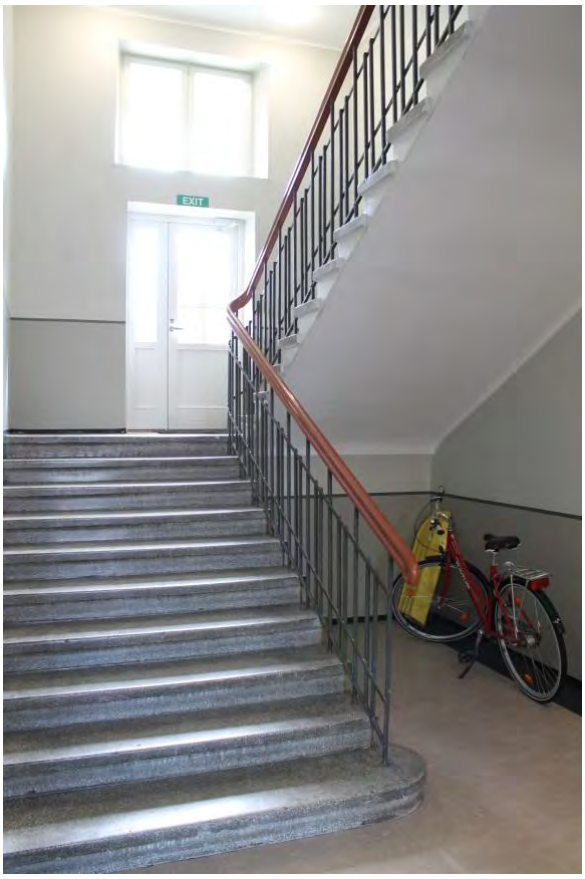


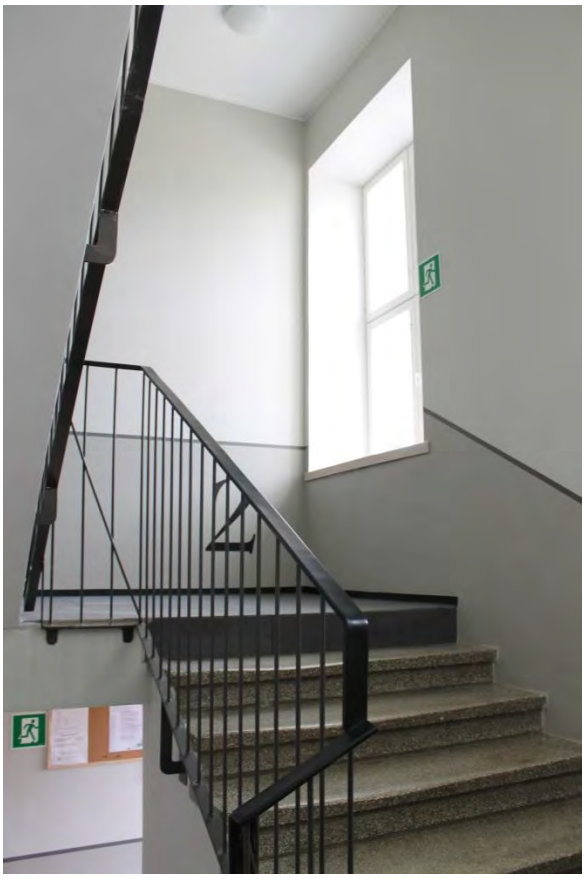
Kolmannen kerroksen pohjapiirros. (Rakennusvalvonta)

9.3.3 Keskeiset sisätilat

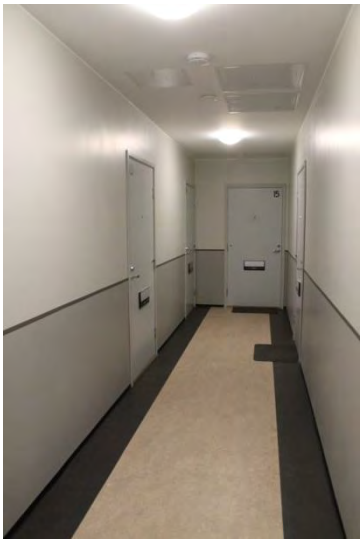
9.3.3.1 Porrashuoneet

Porrashuoneet ovat säilyttäneet alkuperäisen sijaintinsa. Niissä on nähtävissä myös alkuperäisiä rakenteita, kuten pääporrashuoneen ja C-porrashuoneen puujohteiset metallikaiteet. Osassa porrashuoneita on alkuperäiset mosaiikkibetoniset askelmat ja tasot. Muutoin lattiamateriaalit ja pinnat on uusittu. Osassa porrashuoneita portaat on päällystetty harmaalla betonilaatalla tai maalattu. Värimaailmaltaan kaikki porrashuoneet ovat valkoisen ja harmaan eri sävyjä. Hissi on rakennettu vuonna 1984. Sivuporrashuoneet B ja C ovat mittasuhteiltaan pääporrashuonetta pienempiä. Ne kuitenkin toistavat pääporrashuoneen värimaailmaa ja niissä on käytetty samoja materiaaleja.





A-rapun ja B-rapun porrashuoneet.



A-rapun sisääntuloaula ja asuinkerroksen käytävä.

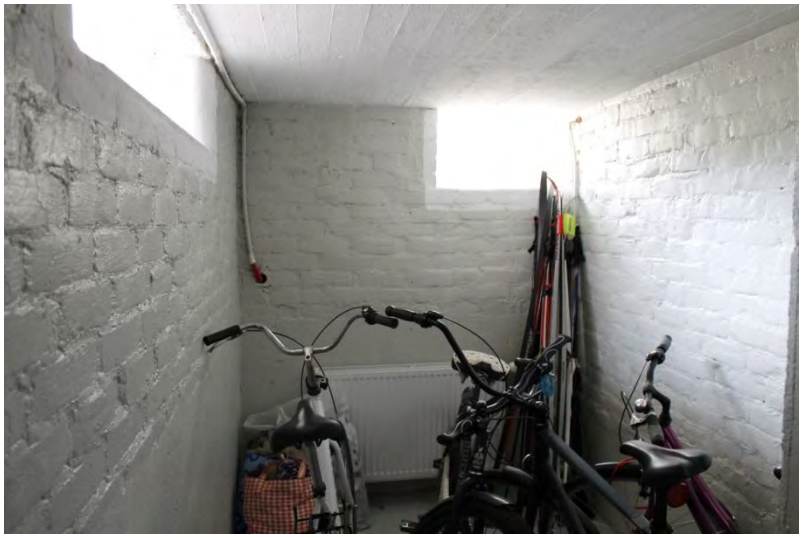
B-rapun porrashuone ja C-rapun porrashuone.

9.3.3.2 Asuintilat

Rakennukseen on remontoitu yhteensä 20 yksiötä, 13 kaksiota ja 4 kolmiota. Asuntojen kaikki sisäpinnat on uusittu ja ne ovat saaneet modernin ilmeen. Suunnitelmakuvien ja asuntojen myyntikuvien perusteella asuntojen värimaailma koostuu pääsääntöisesti valkoisesta ja harmaan eri sävyistä. Huonekorkeus on tavallista korkeampi, joten moneen asuntoon on rakennettu asuinparvi.

Arkkitehtitoimiston havainnekuvia asuntojen sisätiloista 2015. (Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy)

9.3.3.3 Muut tilat



Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu useita pieniä ja matalia varastotiloja. Kellarin tilajako on pääosin alkuperäinen.

Ullakolla näkyvät kattorakenteet.

9.3.4 Rakennusosat, -materiaalit ja kiinteä sisustus

Koko rakennus on remontoitu sekä sisältä että ulkoa vuonna 2014. Saneerauksen yhteydessä miltei kaikki pintamateriaalit, ikkunat sekä ovet on uusittu. Alkuperäisiä rakennusosia, -materiaaleja tai kiinteää sisustusta löytyy sisätiloissa ainoastaan porraskäytävistä, kellarissa ja ullakolla. Kaikki ikkunat on uusittu, mutta ne noudattelevat alkuperäistä kokoa ja puitejakoa. B-rapun ulko-ovi on alkuperäinen puuovi.

Asuntojen kerrostaso-ovet ovat valkoisia laakaovia. Kellarissa varastojen ovina on säilynyt alkuperäisiä puisia maalattuja peiliovia. Käytävien seinäpinnat ovat yläosastaan valkoiseksi maalatut ja alaosastaan harmaat. Lattiamateriaalina on portaissa käytetty betonimosaiikkia sekä harmaata betonilaattaa. Käytävien lattiat ovat vaalean beigen ja mustan väristä linoleumia tai muovimattoa.

Porrashuoneiden lähes kaikki ovet, ikkunat ja valaisimet on uusittu.

10. VIRASTOTALO (ENTINEN RAHATOIMISTO)

10.1 HISTORIA JA OMINAISPIIRTEET

10.1.1.1 Arkkitehtuuri ja tyylipiirteet

Virastotalo on rakennettu arkkitehti Olli Kivisen suunnitelmien (Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen) mukaan vuonna 1967. Rakennuttajana toimi Lappeenrannan Sotaorpojen ja Sotaleskien Säätiö. Rakennus edustaa 1960–1970-luvun virastotaloarkkitehtuuria, jolle tyypillistä on säännönmukainen elementtitekniikkaan perustuva sommittelu ja yksinkertainen massoittelu tasakattoineen.

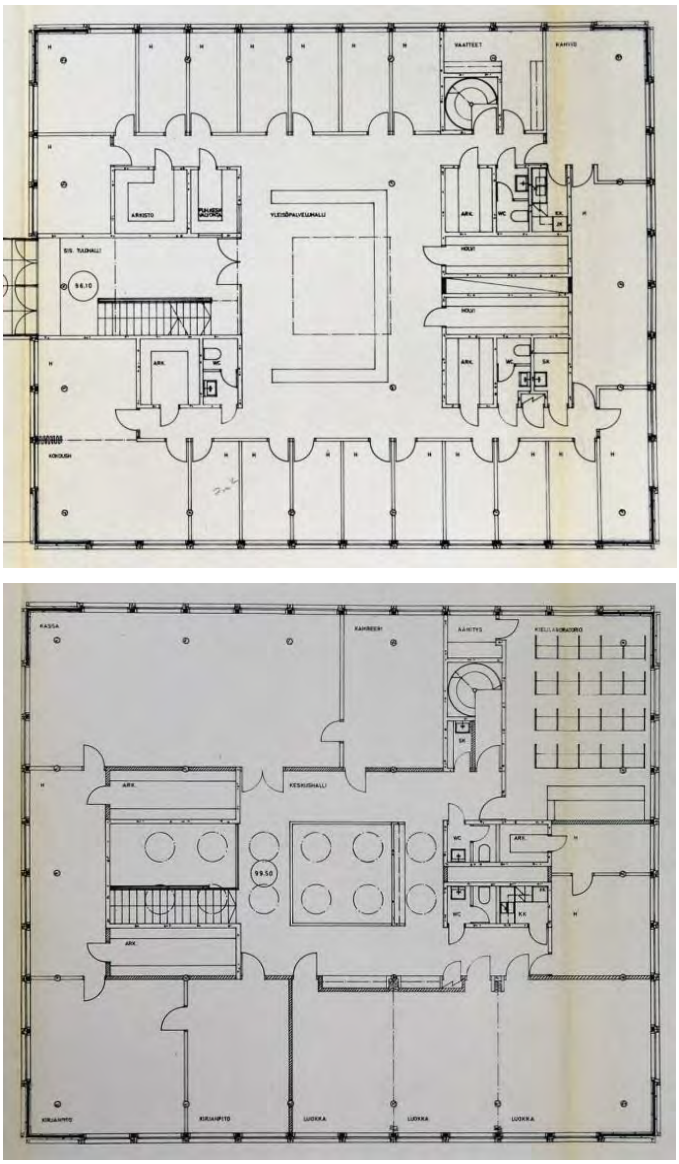
Lähes neliön muotoisena toteutuneen, tasakattoisen ja kaksikerroksisen rakennuksen julkisivumateriaalina on vaaleapintainen betonielementti. Rakennus sijaitsee rinteessä ja osittain maanalainen kellarikerros muodostaa harmaan betonijalustan vaalealle rakennukselle. Käytetyistä betonielementeistä muodostuu julkisivua jäsentävä struktuurimainen ruudukko, jonka aukotus perustuu pystysuuntaisiin suorakaiteen muotoisiin yksiruutuisiin ikkunoihin. Kellarikerroksen julkisivumateriaalina on harmaa betoni. Kattomateriaalina olivat huopa ja alkuperäisessä rakennuksessa oli aikakaudelle tyypilliset kattoikkunat. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen länsisivulle, mikä korostaa rakennuksen virastomaista ja sulkeutunutta luonnetta. Varsin huomaamatonta sisäänkäyntiä korostaa tasakattoinen mustaksi maalattu metallikatos.

Virastotalo 1980-luvun alussa. (Etelä-Karjalan museo)

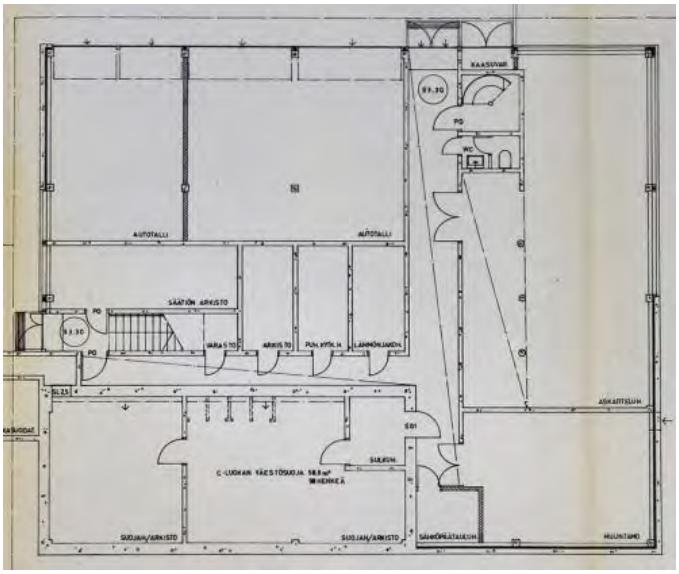
10.1.1.2 Pohjaratkaisut ja tilat

Rahatoimiston käyttöön tehdyn rakennuksen ensimmäinen kerroksen keskellä oli atriumtyyppinen kahden kerroksen korkuinen aulatila, joka valaistiin pyöreiden kattoikkunoiden kautta tulevalla luonnonvalolla. Asiakkaiden ja henkilökunnan välistä tilaa jakoi yhtenäinen, aulatilan symmetrisyyttä korostava tiski. Työ- ja kokoushuoneet sekä henkilökunnan kahvio sijoittuivat rakennuksen reunoille. Myös pääporrashuoneeseen luonnonvaloa saatiin pyöreiden kattoikkunoiden kautta.

Toiseen kerrokseen keskushallin ympärille sijoittuvat luokkahuoneet, kielilaboratorio, kirjapitohuoneet, kassahuoneet, arkistot ja kamreerin huone. Kellarikerroksessa sijaitsivat autotallit, askarteluhuone, tekniset tilat ja arkistot. Ullakolle sijoittui ilmastointikonehuone.



Ensimmäinen ja toinen kerros vuoden 1966 lupakuvissa. (Rakennusvalvonta)

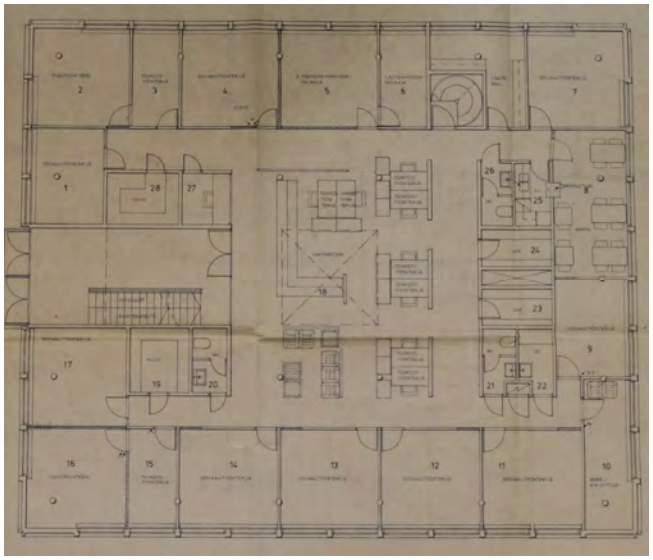


Kellarikerroksen pohjapiirros vuodelta 1966. (Rakennusvalvonta)

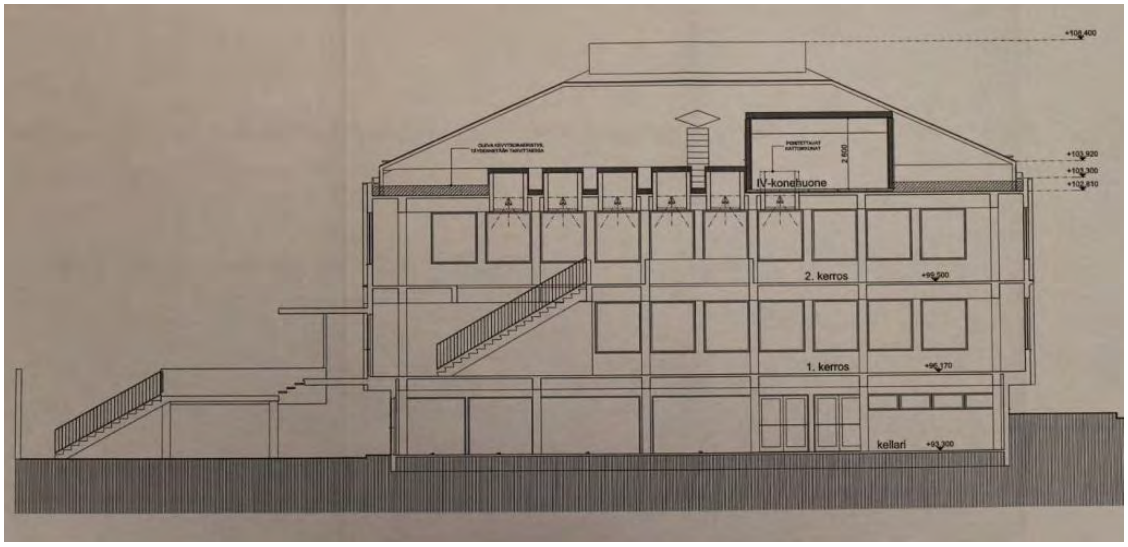
10.2 KESKEISET MUUTOSVAIHEET

Vuonna 1976 virastotalon ensimmäinen kerros muutettiin sosiaali- ja terveysvirastoksi. Muutoksen suunnittelusta vastasi Lappeenrannan kaupungin teknisen viraston rakennussuunnitteluosaston kaupunginarkkitehti Seppo Aho. Palvelutiski sai väistyä ja arkkitehtonisesti ennen selkeään aulatilaan sijoitettiin toimistotyöntekijöiden työpisteitä. Huoneiden väliseiniä purettiin. Samana vuonna tehtiin pihatason ja pysäköinnin järjestelyjä liittyen virastotalon länsipuolelle rakennettuun seurakuntakeskukseen. Vuonna 1997 rakennuksen ensimmäisen kerroksen tiloja muutettiin Lönnrotin lukion lisätiloiksi. Suunnitelmista vastasi Lappeenrannan kaupungin teknisen keskuksen talo-osaston kaupunginarkkitehti Seppo Aho. Samalla haettiin lupaa ilmanvaihtokonehuoneen rakentamiselle rakennuksen vesikatolle. Muutosten yhteydessä erityisesti toisessa kerroksessa tehtiin merkittäviä huonetilamuutoksia.

Merkittävin muutos rakennuksen julkisivussa on vuonna 2001 tehty kattomuodon muutos. Muutoksen suunnittelusta vastasi Arkkitehtistudio Vuorinen Oy. Tasakatto muutettiin aumakatoksi ja ullakolle rakennettiin ilmanvaihtokonehuone. Muutoksen yhteydessä aulatilaan valoa antaneet kattoikkunat korvattiin valaisimilla. Koulu- ja toimistotilat muutettiin vuonna 2012 neuvolan vastaanottotiloiksi. Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy vastasi hankkeen suunnitelmista. Ensimmäiseen kerrokseen muodostettiin vastaanottohuoneita ja henkilökunnan tiloja. Toiseen kerrokseen muodostettiin pääsääntöisesti vastaanottohuoneita.



Ensimmäinen kerros vuoden 1976 lupakuvissa. (Rakennusvalvonta)



Leikkauspiirustus vuodelta 2001. (Rakennusvalvonta)

VIRASTOTALON RAKENNUSLUVAT:

Lupapäätös pvm	Tunnus	Toimenpide	Suunnittelija
18.7.1966	114/66	Uudisrakennus	Arkkitehtitoimisto Olli Kivinen
27.1.1969		Arkistohuoneen muutos naulakkotilaksi ja osa keskushallista opetusvälinetilaksi 2.kerroksessa.	Reino Ahjopalo
1976		Paikoitusalueet /seurakuntakeskuksen rakentaminen	
16.11.1976	513/76	Huoneiston sisäisten seinien muutoksia 1.kerroksessa. Muutos sosiaali- ja terveysvirastoksi.	Lpr:n kaupungin rakennusvirasto / rakennussuunnitteluosasto / kaupunginarkkitehti Seppo Aho
18.6.1985	318/85	Huoneiston sisäisten seinien muutoksia 1.kerroksessa ja 2. kerroksessa. Lasitukset aukon ympärille.	Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy
26.8.1986	86-438	Tontin aitaaminen. Olevaa betoniaitaa korotetaan muototeräsrakenteilla.	Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy
12.12.1997	97-509	Rakennuksen 1. kerroksen muuttaminen koulujen lisätiloiksi, ilmanvaihtokonehuoneen rakentaminen rakennuksen vesikatolle	Lappeenrannan kaupunki, tekninen keskus, talo-osasto
15.10.2001	01-469	Kattomuodon muutos ja ilmanvaihtokonehuoneen rakentaminen	Arkkitehtistudio Vuorinen Oy
20.2.2012	11-919	Muutos toimistotiloista neuvolan vastaanottotiloiksi 1. ja 2. kerroksessa.	Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy
2014		Muuntamo väliaikaisesti pihalle	

10.3 NYKYTILA

10.3.1 Ulkohahmo ja julkisivut

Rakennus on pääosin säilynyt alkuperäisenä ulkohahmoltaan ja julkisivuiltaan. Merkittävin muutos rakennuksen ulkohahmossa on vuonna 2001 rakennettu grafiitinharmaaksi maalattu ja konesaumattu teräspeltinen aumakatto. Sisäänkäynnin yhteyteen on rakennettu luiska vuonna 1976. Rakennuksen julkisivu on kattoa lukuun ottamatta säilyttänyt alkuperäisen asunsa.

Julkisivut Koulukadun ja Kirkkokadun näkymissä.

Rakennuksen pääsisäänkäynti Koulukadun puoleiselta piha-alueelta.

Sisäpihan puolella olevat betoniset rakenteet on rakennettu vuonna 1976 ja metalliaita vuonna 1986.

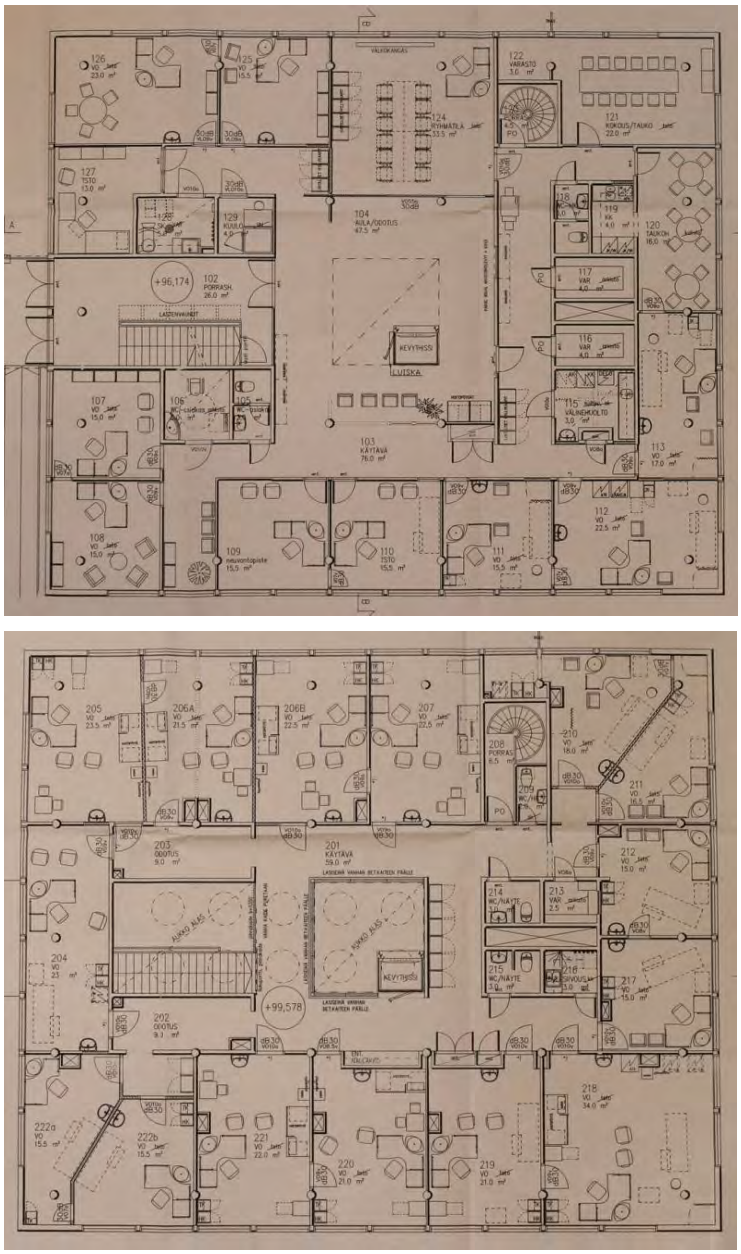
Julkisivussa on nähtävissä vaurioita.

10.3.2 Pohjaratkaisut

Rakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen länsiosaan, josta saavutaan porrashuoneeseen. Porrashuoneesta avautuu näkymä aula- ja odotustilaan. Porrashuoneen sivulla on yksivartinen porras toiseen kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen aulatilan ympärille sijoittuvat vastaanotto- ja toimistohuoneet. Henkilökunnan tilat, kokous- /taukohuoneet ja varastotilat ovat kerroksen itäosassa. Ensimmäisen kerroksen pohjoisosassa on ryhmätila. Alkuperäisistä väliseinistä on käytännössä jäljellä vain porrashuoneiden, wc- ja varastotilojen väliseiniä. Kerroksessa on tehty väliseinien muutoksia vuosina 1976, 1985, 1997 ja 2012.

Porrashuoneesta noustaan toiseen kerrokseen ja sen aulatilaan, joka on avoin ensimmäisen kerroksen aulatilan kanssa. Toisessa kerroksessa on vastaanottohuoneita sekä wc- ja varastotiloja. Ensimmäisen kerroksen mukaisesti myös toisessa kerroksessa on hyvin vähän jäljellä alkuperäisiä seinärakenteita. Kerroksen itäosan wc- ja varastotilat sekä porrashuoneiden paikat ovat pysyneet samoina. Muutoin väliseinissä on tehty useita muutoksia.

Kellarikerroksessa on kerhohuone, autotallit, pukuhuone, varastotiloja sekä teknisiä tiloja. Pohjaratkaisu on kerhohuoneeseen rakennettua varastoa ja autotallin väliseinää lukuun ottamatta alkuperäisen mukainen. Ullakkokerroksessa on ilmanvaihtokonehuone, jonka muutokselle haettiin lupaa vuonna 2001.



Ensimmäisen ja toisen kerroksen pohjapiirrokset vuodelta 2012. (Rakennusvalvonta)

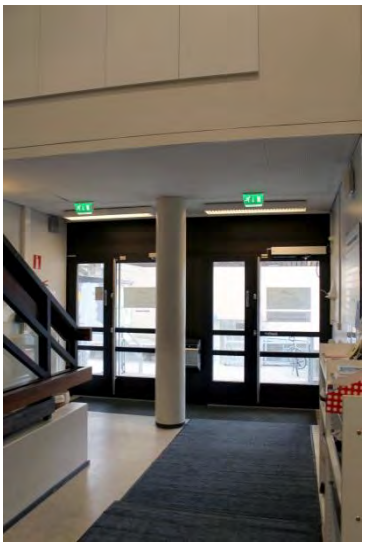
10.3.3 Keskeiset sisätilat

10.3.3.1 Pääporrashuone ja aulatilat

Rakennuksen pääporrashuone on tiloiltaan ja rakenteiltaan alkuperäinen lukuun ottamatta kattoikkunoiden poistamista. Porrashuoneen kautta on kulkuyhteys toiseen kerrokseen, jonka aulatilassa on neuvolan odotustila. Aulan keskellä on lasipintainen hissi, joka on rakennettu vuonna 2012. Muutoin värisävyiltään vaaleassa aulatilassa on sininen muovimatto.

10.3.3.2 Vastaanottohuoneet, työhuoneet ja muut tilat

Vastaanotto- ja toimistohuoneet sijoittuvat ensimmäisen ja toisen kerroksen aulatilojen ympärille. Vastaanotto- ja toimistohuoneissa on nähtävissä alkuperäisiä pilareita. Kellarikerroksen Kirkkokadun puoleisessa osassa ovat Lotta-museon tilat. Museo on avattu vuonna 2009.



Pääporrashuone.

Ensimmäisen kerroksen aulatilaa.

Toisen kerroksen aula- ja käytävätilaa.

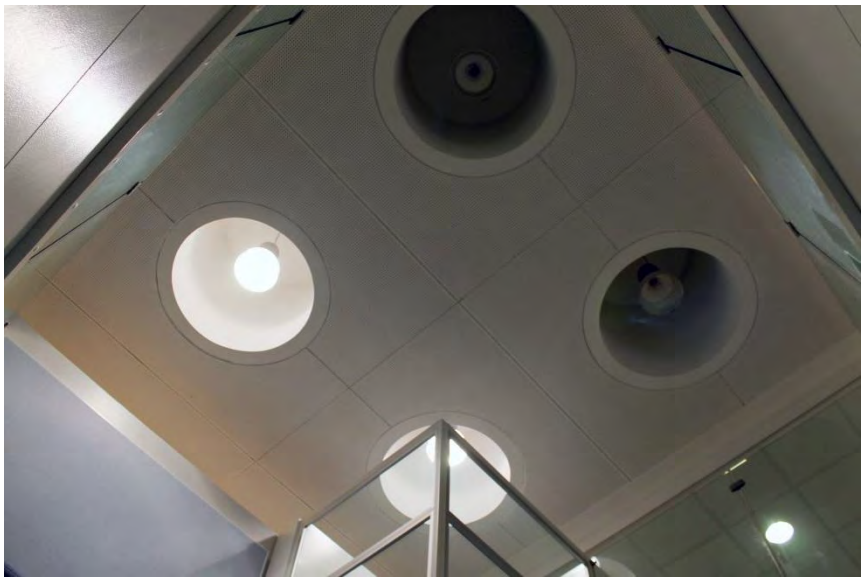
Ensimmäisen ja toisen kerroksen työhuoneita.

10.3.4 Rakennusosat, -materiaalit ja kiinteä sisustus

Rakennuksen suhteellisen nuoresta iästä huolimatta, rakennuksessa on tehty vuosien mittaan suuria muutoksia ja alkuperäisiä pintakäsittelyjä, materiaaleja, rakennusosia ja kiinteää sisustusta on jäljellä hyvin vähän.

Alkuperäisiä tai alkuperäisen tyylisiä rakennusosia ovat pääporrashuoneen puujohteinen metallikaide, joka on saanut lisäkseen turvalasin, sekä porrashuoneen väliovet. Portaat ovat mosaiikkibetonia. Porrashuoneen väliovissa on rakennuksen tyylin mukaiset messinkiset kädensijat.

Pääporrashuoneen kaiteet ja messinkinen kädensija.



Kattoikkunat korvattiin valaisimilla kattomuodon muutoksen yhteydessä vuonna 2001.

11. SEURAKUNTAKESKUS

11.1 HISTORIA JA OMINAISPIIRTEET

Näkymä Koulukadulta itään pian rakennuksen valmistumisen jälkeen. (Kaupunginarkisto / Immo Teperi)

Lappeenrannan seurakunta rakennutti seurakuntakeskuksen vuonna 1978. Rakennus on Markku Komosen diplomityönään suunnittelema rakennus. Suunnittelusta vastasi arkkitehtuuritoimisto, joka nykyisin tunnetaan Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen –nimellä. Suunnittelija Markku Komonen on arkkitehti ja arkkitehtuurin professori.

Arkkitehtiylioppilas Komonen suunnitteli diplomityönään kortteliin uudisrakentamista ja Etelä-Saimaan lehtiartikkelissa vuonna 1974 kirjoitti, että *”Diplomityöni käsittelee Raatihuoneenkorttelin lähitukevaisuuden rakentamista ja perustuu näkemykseen, jonka mukaan kortteli ei nykyisessä muodossaankaan ole lopullinen, sellaisenaan museoitava kokonaisuus, vaan eräitä yksittäisiä rakennuksia lukuun ottamatta jatkuvasti muuttuva kaupunkirakenteen solu.*

Työn tarkoituksena oli arkkitehtonisen synteesin löytäminen, mikä täyttäisi rakennushankkeille asetetut toiminnallis-tekniset vaatimukset ja kokoaisi ympäristönsä rikkaita, mutta hajanaisia arkkitehtonisia motiiveja tavalla, joka antaisi aiheen puhua korttelirakenteen orgaanista uusiutumisesta. Tavoitteena on toisin sanoen ollut korttelin perusrakenteen ja mittakaavan säilyttäminen ja uudisrakentamisen sopeuttaminen vanhoihin rakennuksiin. ”

”… Kaupunkikuvan kannalta ratkaisun keskeisiä kohtia ovat uusien rakennusten liittyminen toisaalta katumiljööseen toisaalta pienimittakaavaiseen raatihuoneen puistikkoon ja pihaan. Korttelissa vallitsevat kerroksen korkuiset tasoerot Koulukadun ja korttelipihan ja edelleen pihan ja Raastuvankadun välillä, tekevät mahdolliseksi toimintojen tehokkaan eriyttämisen.”

Komosen mukaan yhtenä suunnittelun lähtökohtana oli diplomityön lisäksi Erkki Juutiaisen laatima, suunnittelun alkaessa voimassa oleva asemakaava, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 31.12.1971. Tämän lisäksi seurakuntakeskus pyrittiin suunnittelemaan ikään kuin vanhan pankkirakennuksen siipirakennuksena ja alisteisena vanhalle ja Koulukadun maamerkkinä toimivalle vanhalle pankille.

Vanhan pankin siipiosien sisäänkäynnit saivat uuden tulkinnan seurakuntakeskuksen Koulukadun puolen sisäänkäynneissä ja pankkirakennuksen räystäslinja on ollut ohjaavana linjana seurakuntakeskuksen suunnittelussa.

Haasteita suunnittelulle asetti arvokkaan paikan lisäksi arkkitehtien halu sijoittaa autopaikoitus näkymättömiin. Tämä ratkaistiin sijoittamalla autopaikat rakennusten ja pihojen alle ja ajo paikoitusalueelle järjestettiin naapuritontin kautta Raastuvankadulta. Yhtenä suunnittelun lähtökohtana oli sijoittaa seurakunnan yleisötilat pois Koulukadun varrelta rauhallisemmalle sisäpihan puolelle. Myös sisäänkäynti yleisötiloihin haluttiin sisäpihan puolelle pienimittakaavaisempaan ja sympaattisempaan ympäristöön.

Rakennuslupa uudisrakennukselle jätettiin rakennusvalvontaan 18.11.1975 ja lupa myönnettiin 16.2.1976. Suunnittelijana toimi Arkkitehtuuritoimisto-70 / arkkitehti SAFA Markku Komonen. Lupakuvia täydennettiin ja haettiin lupaa muutoksille rakennusvaiheessa vuonna 1976. Lupa myönnettiin 4.10.1976. Muutosten suunnittelusta vastasi Arkkitehtuuritoimisto-70 / arkkitehti Markku Komonen.

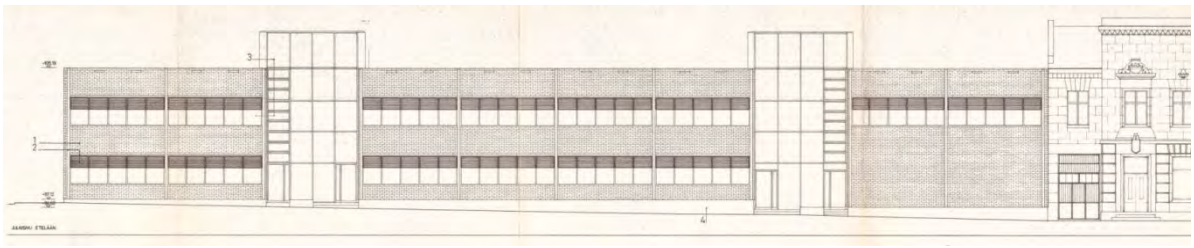
Lappeenrannan seurakuntayhtymä aloitti virallisesti 1.1.1977. Rakennuksen harjannostajaiset olivat 19.11.1976 ja vihkiäiset 2.10.1977.

Seurakuntakeskus vuonna 1977. (Kaupunginarkisto)

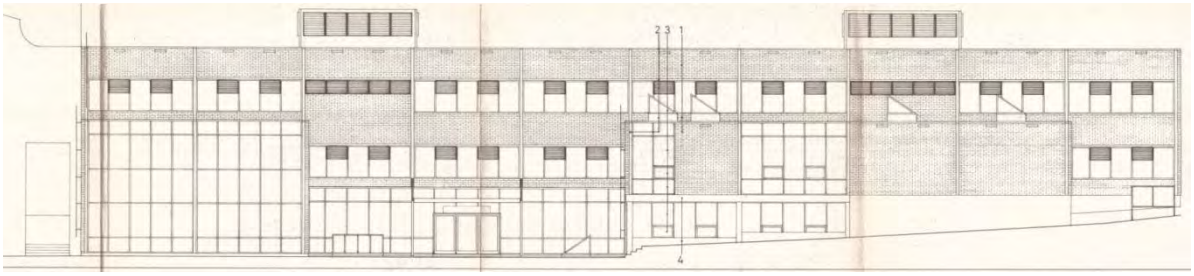
Seurakuntakeskus vuosien 1977-1988 välillä (Etelä-Karjalan museo)

11.1.1 Arkkitehtuuri ja tyylipiirteet

Koulukadun puoleiselta sivulta seurakuntakeskus on kahden kerroksen korkuinen. Julkisivua hallitsevat nauhaikkunat, joiden yläosissa on alumiiniset säleiköt auringon säteilyn vähentämiseksi. Säleiköt peittävät ikkunoiden yläosat. Joka toisessa ikkunamoduulissa on säleikön takana umpinainen tuuletusluukku, joka on maalattu siniseksi. Auringon lämmön vähentämisen lisäksi säleiköillä on pyritty arkkitehdin mukaan luomaan julkisivuun yksityiskohtia, jotka liittäisivät rakennuksen mittakaavaltaan viereisen vanhan pankkitalon harkotusdetaljeihin. Julkisivussa on kaksi sisäänvedettyä alumiinilistoin jaettua lasista sisäänkäyntiosaa, jotka nouseva muuta rakennusta ylemmäksi ja jotka rikkovat horisontaaliset nauhaikkunarivit. Idässä rakennus liittyy saumattomasti vanhaan pankkirakennukseen. Seurakuntakeskuksen räystäskorko on sama kuin vanhan pankkirakennuksen matalampien sivuosien korko. Julkisivun kalkkihiekkatiilen sävy on valittu vastaamaan viereisen vanhan pankkirakennuksen graniittijulkisivua. Julkisivun yläosissa on alumiiniset tuuletusventtiilit.



Julkisivupiirros vuodelta 1976 Koulukadun puolelle. (Rakennusvalvonta)



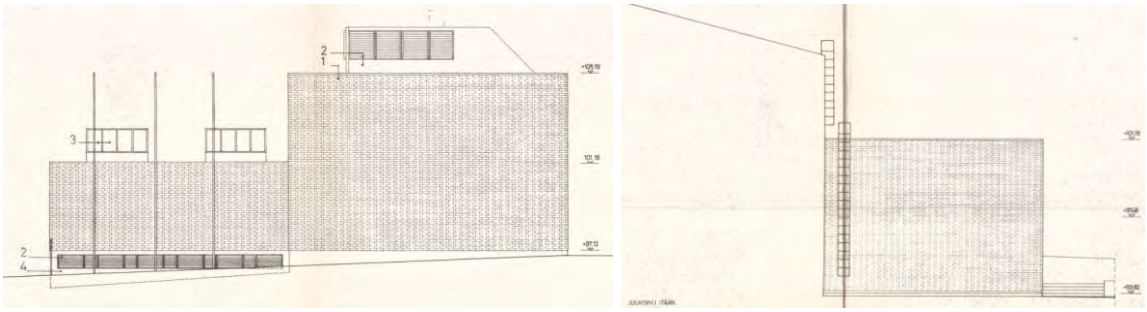
Julkisivupiirros vuodelta 1976 sisäpihan puolelle. (Rakennusvalvonta)

Seurakuntakeskuksen sisäpihan puoleinen julkisivu on Koulukadun puoleista julkisivua huomattavasti elävämpi. Sisäpihan puolella rakennus porrastuu useaan osaan ja julkisivussa on käytetty runsaasti suuria lasipintoja. Salin kohdalla ikkunat ulottuvat maahan asti. Pääsisäänkäynti sijoittuu sisäpihan puolelle ja kulku sinne tapahtuu rakennuksen seinustan mukulakivi-/laattapolkua pitkin. Tuulikaappi ja aula ovat muuta massaa matalammat. Ikkunoiden yläosissa on alumiiniset säleiköt ainoastaan tuuletusluukullisten ikkunoiden kohdalla.

Julkisivu Kauppakadun puolelle on umpinainen. Rakennuksen länsipäätyyn sijoittuu pieni risti, joka kertoo rakennuksen käyttötarkoituksesta seurakunnallisena rakennuksena. 1970-luvulla seurakunnalliset rakennukset olivat ilmeeltään pelkistettyjä eikä rakennuksen sakraalikäyttöä tuotu erityisen voimakkaasti esille.

Rakennukseen on tietoisesti tehty kaksi toisistaan poikkeavaa julkisivua. Koulukadun puoli on massiivinen monoliitti, jossa arkkitehtuuriaiheita ja massoittelua on pelkistetty. Sisäpihan puolella massoittelu on monipuolista.

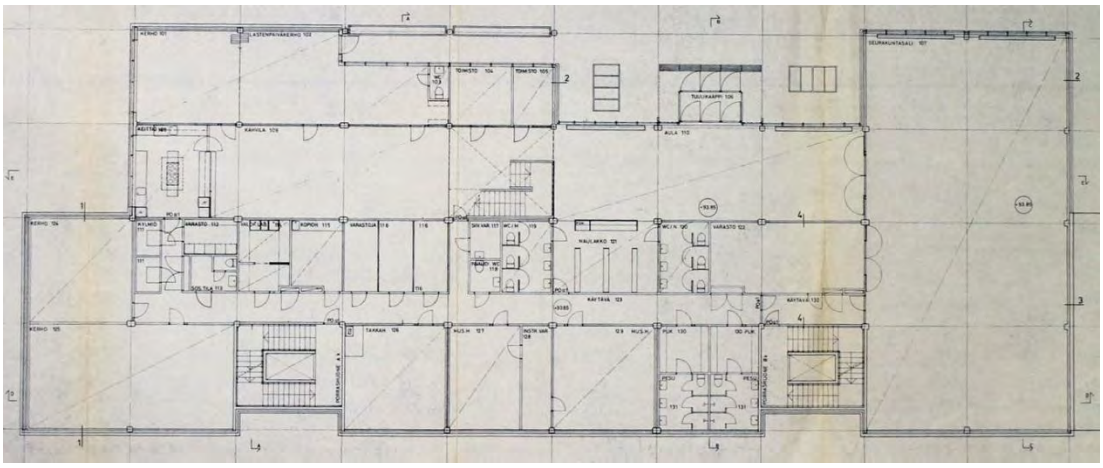
1970-luvulla muodissa oli betoni ja elementtirakentaminen. Tästä linjasta poiketen seurakuntakeskus tehtiin harmaasta tiilestä rakennuksen sovittamiseksi materiaaliltaan vanhan pankkirakennuksen siipiosaksi. Horisontaalisuus, vähäeleisyys, huolellinen yksityiskohtien suunnittelu, lämpölasielementti-ikkunat, tuuletusluukut ja alumiinin käyttö olivat ajalle tyypillisiä piirteitä. Tyylillisesti rakennus edustaa 1970-luvun arkkitehtuuria.



Julkisivupiirrokset vuodelta 1976 länteen ja itään. (Rakennusvalvonta)

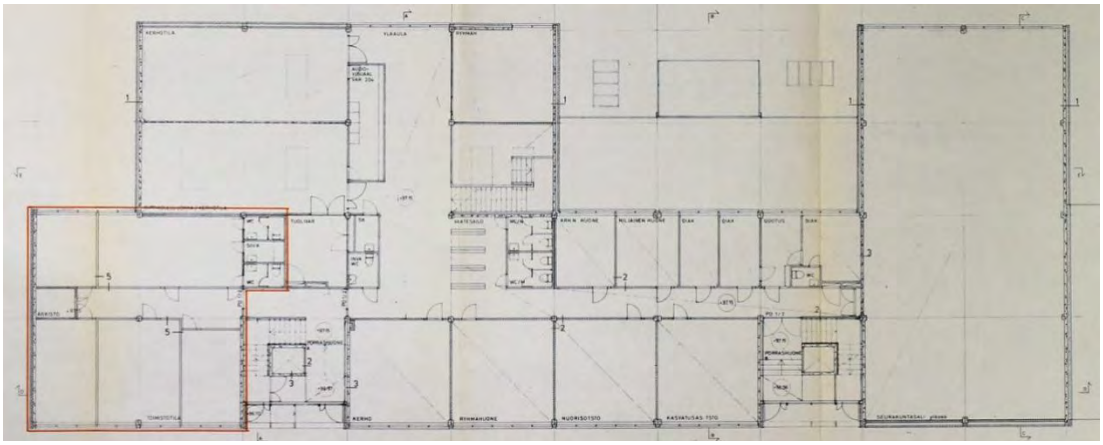
11.1.2 Pohjaratkaisut ja tilat

Rakennuksen pääsisäänkäynti aulatiloineen on sisäpihan puoleisella sivulla. Aulasta on kulkuyhteys kerroksen länsiosassa sijaitsevaan kahvilaan ja itäosaan sijoittuvaan kahden kerroksen korkuiseen seurakuntasaliin. Suurin osa ensimmäisen kerroksen varasto-, sosiaali- ja wc-tiloista sijoittuu kerroksen keskiosaan. Koulukadun puoleiseen reunaan sijoittuvat kerho- ja toimistohuoneet.



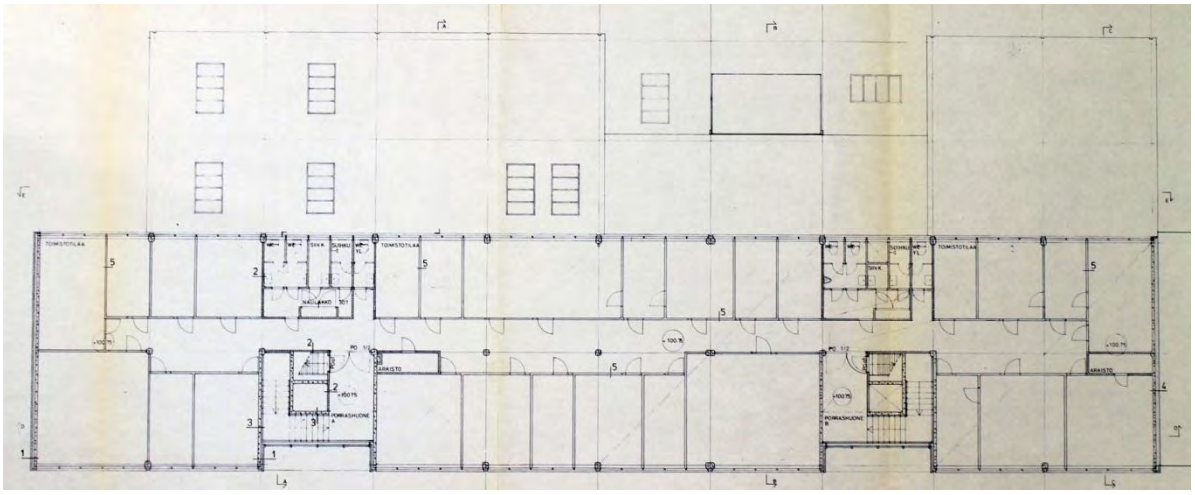
Seurakuntakeskuksen ensimmäinen kerros pohjapiirroksessa vuodelta 1976. (Rakennusvalvonta)

Toisessa kerroksessa on useita pieniä kerho-, kokous- ja toimistohuoneita. Alkuperäisissä lupapiirustuksissa kerroksen luoteiskulmaan sijoittui iso yhtenäinen toimistohuone, jonka muuttamiseksi pienemmiksi toimistohuoneiksi ja arkistotiloiksi haettiin lupaa jo rakentamisvaiheessa. Myös wc –tiloja muutettiin.



Seurakuntakeskuksen toinen kerros pohjapiirroksessa vuodelta 1976. Punaisella rajattuna näkyy jo rakennusvaiheessa muutettu alue. (Rakennusvalvonta)

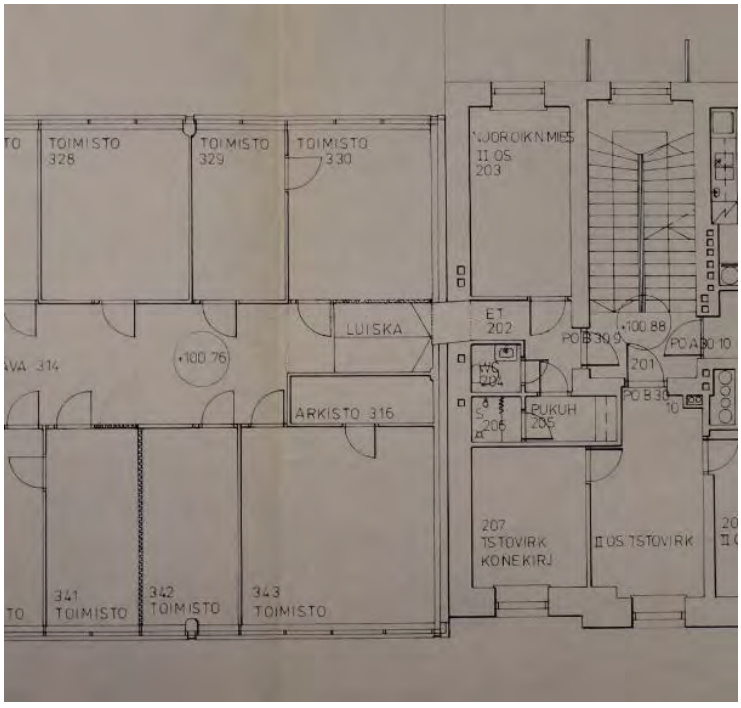
Kolmanteen kerrokseen sijoittuu alkuperäisissä lupapiirustuksissa kolme isoa toimistotilaa. Huoneiden muuttamiseen pienemmiksi toimistotiloiksi haettiin lupaa jo rakentamisen aikana. Naulakko- ja wc-tilat sijoittuvat porrashuoneiden yhteyteen jakaen toimistotilat kolmeen eri osaan.



Rakennuksen kolmas kerros pohjapiirroksessa vuodelta 1976. (Rakennusvalvonta)

11.2 KESKEISET MUUTOSVAIHEET

Seurakuntakeskuksen ja vanhan pankkitalon välille puhkaistiin kulkuyhteys toisessa kerroksessa vuonna 1982. Samassa yhteydessä seurakuntakeskuksen itäpäädyssä tehtiin joitain pienehköjä väliseinämuutoksia toimistotiloihin ja rakennusten välille rakennettiin luiska. Suunnitelmista vastasi Lappeenrannan Teknisen viraston rakennussuunnitteluosaston kaupunginarkkitehti Seppo Aho. Myöhemmin tämä yhteys on suljettu.



Seurakuntatalo ja pankkitalo yhdistettiin toisessa kerroksessa ja entisen pankkitalon tiloja otettiin virastokäyttöön. Lupakuvat 7.12.1982. (Rakennusvalvonta)

SEURAKUNTAKESKUKSEN RAKENNUSLUVAT:

Lupapäätös pvm	Tunnus	Toimenpide	Suunnittelija
16.2.1976	532/75	Seurakuntakeskusrakennuksen ja siihen liittyvän paikoituskannen rakentaminen	Arkkitehtuuritoimisto-70 / arkkitehti Komonen
4.10.1976	507/7	Toimistoväliseinien toteuttaminen rakenteilla olevassa seurakuntakeskusrakennuksessa. 2. ja 3. kerros.	Arkkitehtuuritoimisto-70 / arkkitehti Markku Komonen
7.12.1982	648/82	Rakennusten yhdistäminen 2.kerroksen osalta sisäisen kulkuyhteyden saamiseksi. 2.kerroksen huonetilojen muutokset.	Tekninen virasto / rakennussuunnitteluosasto / kaupunginarkkitehti Seppo Aho
10.1.1984	667/83	Porttien ja aitojen rakentaminen	Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen

Seurakuntakeskuksen tiloissa on toiminut muun muassa Nunnauuni, Radio Iskelmä, Suomen 4H-liitto, Lappeenrannan kaupunkikeskusta – LAKES ry, Lappeenrannan oikeusaputoimiston yleinen edunvalvonta, Lappeenrannan seurakunnan nuorisotoimisto, Diakoniatoimisto, lähetysmyymälä Lähetyssoppi, nuorisotyön tilat ja seurakuntatoimisto.

11.3 NYKYTILA

11.3.1 Ulkohahmo ja julkisivut

Arkkitehtuuriltaan, massoittelultaan ja yksityiskohdiltaan rakennus on säilyttänyt täysin alkuperäisen asunsa. Rakennuksen ulkohahmo ja julkisivu ovat säilyneet muuttumattomina. Julkisivussa on kuitenkin nähtävissä paikoin kulumista, ylläpidosta aiheutuneita vaurioita ja harmaan kalkkihiekkakiven, alumiinin ja lasitusten huonokuntoisuutta.

Julkisivuotteita Raatihuoneen suuntaan

Julkisivua Raatihuoneen suuntaan.

Rakennus kuvattuna Kauppakadulta.

Rakennuksen liittyminen Kansallis-Osake-Pankin taloon

Rakennus kuvattuna Koulukadulta.

Alumiiniset ikkunoiden puitteet ja yksityiskohdat. Kolmionmuotoinen valokuilun kate toistuu teemana piha-alueella ja rakennuksen katolla.

Luiska sinisine metallikaiteineen on alkuperäinen. Osa sisäpihan sinisistä metallikaiteista on vuodelta 1984.

Kalkkihiekkatiilen vaurioita ja ikkunadetaljeja.

11.3.2 Pohjaratkaisut

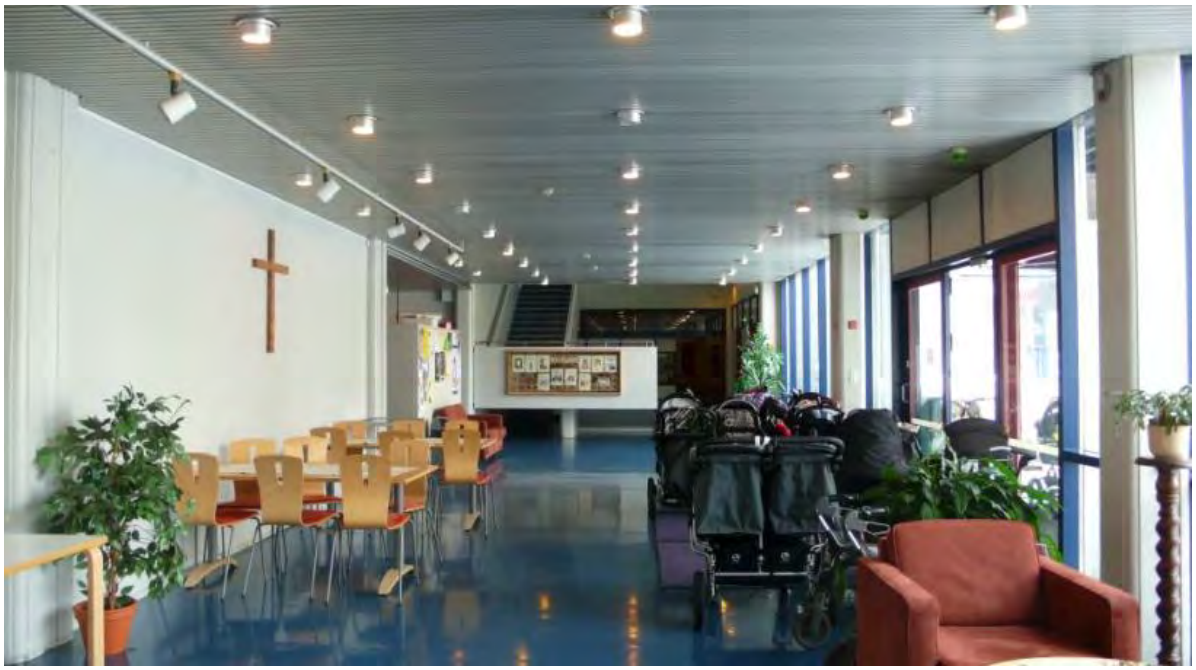
Seurakuntakeskus on säilynyt pääpiirteissään alkuperäisenä sisätiloiltaan. Rakennukseen ei ole haettu kuin yksi rakennuslupa rakennuksen valmistumisen jälkeen. Tämä muutos tehtiin vuonna 1982, jolloin seurakuntakeskuksen ja vanhan pankkitalon välille puhkaistiin kulkuyhteys. Myöhemmin tämä kulkuyhteys on suljettu.

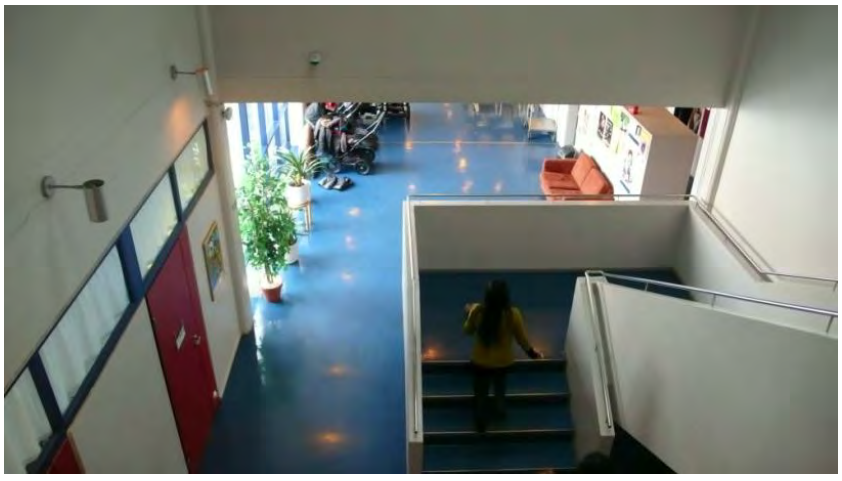
11.3.3 Keskeiset sisätilat

11.3.3.1 Aula ja avoportaikko

Aulatila sijoittuu pääsisäänkäynnin yhteyteen ja tilasta avautuu suurien lasipintojen läpi näkymä sisäpihalle ja raatihuoneelle. Aulan materiaalit ovat alkuperäiset. Lattioissa on siniset muovimatot. Rakennuksen väliovet ovat ikilevypintaisia ja väritykseltään kirkkaita. Aulatilasta toiseen kerrokseen johtaa avoportaikko. Seinäpinnat ovat valkoiseksi maalatut ja katto alumiinisäleikköä.

Avoportaikon yläpuolella olevat kattoikkunat ovat vuotaneet ja sisätiloissa on nähtävissä kosteusvaurioita.

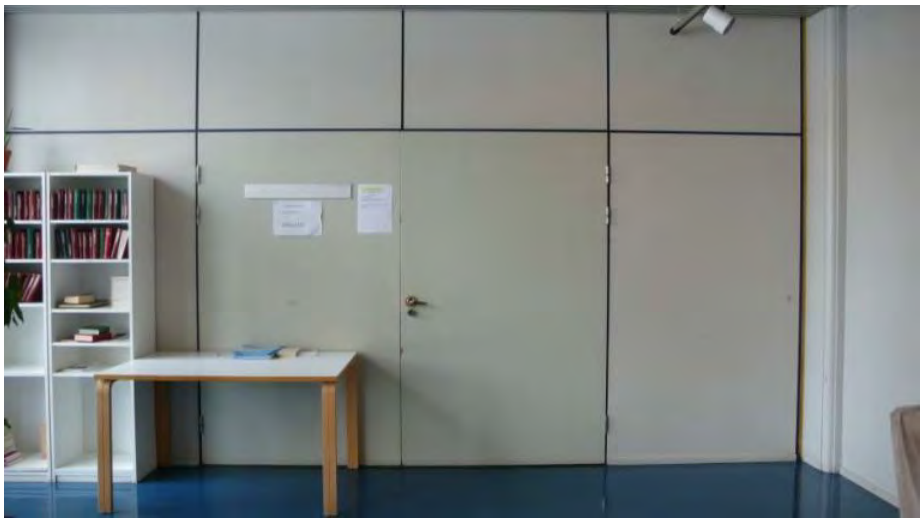




Näkymiä pääaulasta.

11.3.3.2 Seurakuntasali

Seurakuntasali on suunniteltu sekä palloilukäyttöön että sakraalitilaksi. Seurakuntasali muistuttaa aikakaudelle tyypillisesti ulkoasultaan enemmän liikuntasalia kuin sakraalitilaa. Salissa on puurimoitettu katto, jossa on upotetut valaisimet. Sisäpihan puoleinen seinä on kokonaan lasia ja tukirakenteet metallia. Ikkunat on salin puolelta suojattu puuritilöin. Itäpuoleista seinustaa koristaa puurimoitus ristikuviolla. Seinäpinnat on maalattu valkoisiksi.



Seurakuntasali

11.3.3.3 Kahvila kerhotiloineen

Tilat ovat säilyneet alkuperäisinä. Kahvilan keittiössä on alkuperäiset koboltinsiniset laatat. Kahviotila on satunnaisesti käytössä. Kerhotila sijoittuu kahvilan pohjoispuolelle sisäpihan puoleiselle sivulle. Kerhotilassa on alkuperäinen puurakenteinen siirtoseinä

11.3.3.4 Kerho- ja toimistohuoneet

Kokoushuone ja rakennuksen tyylin mukainen sisustus.

11.3.4 Rakennusosat, -materiaalit ja kiinteä sisustus

Seurakuntakeskuksessa on säilynyt hyvin paljon alkuperäisiä materiaaleja, rakennusosia, valaisimia ja muuta kiinteää sisustusta.

Auloissa, porraskäytävissä ja kerho- ja kokoontumistiloissa sekä osin käytävissä ja toimistotiloissa alas lasketut katot on tehty alumiinisäleistä. Seurakuntasalin katto on verhottu puurimoilla.

Väritykset ovat säilyneet hyvin alkuperäisinä. Aulatilassa ja kokoustiloissa on sininen lattiamatto, vihreät ovet ja siniset ikkunakarmit. Toisessa kerroksessa on kirkkaan punaisia ja kirkkaan oransseja ovia. Ovet ja kiinteät kalusteet ovat iki-levypintaisia. Valaisimet ovat kiinteitä spotteja tai linjakkaita loisteputkivalaisimia. Porrashuoneissa on alkuperäiset kohdevalaisimet.

Vasemmalla toisen kerroksen yläaulan alas laskettu alumiinisäleikkökatto. Oikealla seurakuntasalin puurimakatto.

Ikkunoiden yläpuolelle asennetut alumiinisäleiköt peittävät taakseen tuuletusikkunat, jotka ovat sisäpuolelta puiset ja siniseksi maalatut. Oikean puoleisessa kuvassa iki-levypintaiset väliovet ja – seinät.

Toimistotiloja.

Koulukadun puoleinen porrakäytävä.

Koulukadun puoleisten porraskäytävien ulkoseinät on tehty teräksestä ja lämpölasielementeistä. Kaiteet ovat ruostumatonta terästä. Valaisimet ovat alkuperäiset. Lämpölasielementtien lämmöneristyskyky on huono ja portaat ovat talvella kylmät. Useissa paikoissa on tapahtunut vesivahinkoja ja myös teräsrakenteet ovat paikoin vaurioituneet.

12. JOHTOPÄÄTÖKSET

Raatihuoneen korttelilla on keskeinen merkitys Lappeenrannan historiassa. Raatihuoneen rakentaminen vuonna 1829 Linnoituksen ulkopuolelle silloiseen esikaupunkiin oli alku Lappeenrannan nykyisen keskustan muotoutumiselle. Korttelin historia liittyy myös koko valtakunnan historiaan sekä suuriruhtinaskunnan että itsenäisyyden aikana. 1800-luvun lopulla Venäjän keisarit aloittivat vierailunsa Lappeenrannan leirin sotaharjoituksiin ja korttelia alettiin kutsua ns. Keisarin kortteliksi. Itsenäisyyden aikana vuonna 1920 perustetun Valtion Rikkihappo- ja Superfosfaattitehtaiden (sittemmin Kemira) pääkonttori sijoittui sittemmin samaan kortteliin.

Kansallis-Osake-Pankin konttori on kaupungin ja seudun liiketalouden kehittymisen historian kannalta merkittävä rakennus. Modernia arkkitehtuuria edustavat virastotalo ja seurakuntatalo täydentävät historiallisesti kerroksellista korttelia. Etenkin seurakuntakeskuksen suunnitteluratkaisut ja aikansa tasokas arkkitehtuuri tekevät siitä tärkeän osan kokonaisuudessa.

Seurakuntakeskuksen käyttö on korttelissa ainoana rakennuksena säilynyt alkuperäisenä. Raatihuone on edelleen kaupungin käytössä, nykyisin edustustilana ja siihen myöhemmin liitetyssä rakennusosassa toimii päiväkoti. Entinen Rikkihappotehtaan pääkonttori on muutettu asuinkerrostaloksi. Kansallis-Osake-Pankin alun perin pankki- ja asuinrakennus on nykyisin toimistokäytössä. Virastotalossa toimii nykyisin neuvola sekä Lotta-museo. Historiallisesti pääosin hallinnon ja liike-elämän toimintojen kortteli on osittain muuttunut asuinkortteliksi.

Ennen Lappeenrannan nykyisen kaupungintalon valmistumista (1983) Raatihuoneen kortteli oli kaupungin hallinnon keskus.

12.1 RAATIHUONE

Näkymä Seurakuntatalon edustalta.

12.1.1 Rakennushistoriallinen arvo

Lappeenrannan empiretyylinen raatihuone on maan vanhin puinen raatihuone. Alun perin vuonna 1829 rakennettu raatihuone on saanut nykyisen asunsa vuonna 1845. Rakennuksen korjaus- ja muutostyöt on toteutettu asiantuntevasti ja rakennushistoriallisia arvoja kunnioittaen myös sisätiloissa. Raatihuone on keskeinen rakennus valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuu-

riympäristössä ja sen rakennushistoriallinen arvo sekä ulko- että sisäarkkitehtuuriltaan on valtakunnallisesti merkittävä. Raatihuoneeseen liitetyn rakennuksen, nykyisen päiväkodin sisätilojen ja sisustuksen osalta rakennushistorialliset arvot ovat varsinaista raatihuonerakennusta vähäisemmät. Tässä rakennuksen osassa myös julkisivun ja ikkunoiden suhde sekä sisäpihan maapinnan taso on osittain muuttunut.

12.1.2 Historiallinen arvo

Raatihuone sijaitsee Lappeenrannan vanhimmalla, 1700-luvun lopulta lähtien muodostuneen ruutuasemakaavan alueella, ns. Suuressa esikaupungissa Kauppakadun varrella. Kadun varrelle keskittyivät Lappeenrannan tärkeimmät julkiset rakennukset. Raatihuoneen historiallista kerroksellisuutta lisäävät 1800-luvun lopulla yleistyneet Venäjän keisarien vierailut Lappeenrantaan, joita varten raatihuonettakin korotettiin ja laajennettiin. Rakennuksen historiallinen arvo liittyy sen ikään maan vanhimpana puisena raatihuoneena, sijaintiin kaupungin historiallisessa korttelissa sekä kaupungin ja suuriruhtinaskunnan hallinnon historiaan.

12.1.3 Kaupunkikuvallinen arvo

Raatihuoneen kaupunkikuvalliset arvot perustuvat sen sijaintiin avoimen Raatihuoneen puiston hallitsevana rakennuksena ja Raastuvankadun katunäkymään osana vanhinta Lappeenrannan keskustaa. Rakennus rikastuttaa kaupunkikuvallisesti myös korttelin sisäpihalta avautuvia näkymiä. Raatihuoneella on erittäin merkittävä kaupunkikuvallinen, historiasta kertova ja paikan identiteettiä luova merkitys.

12.2 KANSALLIS-OSAKE-PANKKI

Vasemmalla alkuperäinen julkisivupiirustus, oikealla julkisivu vuonna 2016.

12.2.1 Rakennushistoriallinen arvo

Entisen pankkirakennuksen harmaata graniittia olevat julkisivut liittävät rakennuksen ajalle tyypilliseen, jugendvaikutteiseen pankkiarkkitehtuuriin. Rakennus edustaa arvokkaalla tavalla aikakautensa pankkirakentamisen arkkitehtuuria. Rakennuksen suunnittelija Heikki Kaartinen oli koulutukseltaan rakennusmestari. Rakennuksen arkkitehtoninen laatu yksityiskohtineen on kuitenkin korkeatasoinen ja hyvin verrannollinen aikakauden muuhun arkkitehtisuunnitteluun.

Pääjulkisivu yksityiskohtineen on säilynyt alkuperäisenä ja graniitti materiaalina on kestänyt hyvin aikaa. Sisäpihan puoleisen rapatun julkisivun ovi- ja ikkuna-aukotuksia ja yksityiskohtia on jonkin verran muutettu, mutta kokonaisuus on kuitenkin säilyttänyt alkuperäisen luonteensa. Porttikäytävään on rakennettu moderni tuulikaappi, joka on selkeästi uusi elementti, mutta eleettömänä se ei mainittavasti heikennä rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa.

Rakennuksen sisätilat ja huonejako on rakennuksen käyttötarkoituksen vaihdellessa muuttunut. Muutosten myötä myös osa väliovista ja sisustuksesta on uusittu. Pankkisalin katto ja keskipilari ovat säilyneet, vaikka alkuperäinen sali on jaettu pienemmiksi tiloiksi. Porrashuoneiden portaikon ja välitasanteiden lattiamateriaalit sekä kaiteet ovat alkuperäiset. Pankkitalon merkittävin rakennushistoriallinen arvo on hyvin säilynyt aikakauden pankkirakentamista edustava katujulkisivu.

Porrashuoneiden tilat ja materiaalit alkuperäisiltä osiltaan omaavat myös rakennushistoriallista arvoa. Pankkisalin alkuperäinen tila olisi mahdollista palauttaa purkamalla kevyet väliseinät.

12.2.2 Historiallinen arvo

1860-luvulla Suomi sai oman rahayksikön ja talouselämän kehittyessä syntyi tarve yrityksiä ja liike-elämää rahoittavasta pankista. Ensimmäiset osakeyhtiö- ja pankkilait säädettiin vuosina 1864 ja 1866. Kansallis-Osake-Pankki perustettiin vuonna 1889 vastaamaan kehittyvän talouselämän tarpeita. 1910-luvulla konttoriverkostot laajenivat, ja uusien pankkien perustaminen kiihtyi. Vuonna 1912 Lappeenrantaan valmistunut Kansallis-Osake-Pankin konttori on edustava esimerkki tuon aikakauden pankkirakentamisesta.

12.2.3 Kaupunkikuvallinen arvo

Entisen pankkirakennuksen merkittävin kaupunkikuvallinen arvo on sen pääjulkisivu Koulukadun katukuvassa. Seurakuntakeskuksella on hienovaraisesti ja pankkirakennuksen arkkitehtuuria arvostaen täydennetty kaupunkikuvaa. Pankkirakennuksen umpinainen itäjulkisivu mahdollistaa korttelin täydennysrakentamisen myös rakennuksen itäpuolelle.

Sisäpihan puolella rakennus on mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan luonteva ja mielenkiintoinen osa korttelikokonaisuutta. Myöhemmin rakennettu seurakuntakeskus on liitetty taitavasti pankkirakennukseen myös sisäpihan puolella. Materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan pankkirakennus luo yhtenäistä sisäpihan kaupunkikuvaa myös Rikkihappotehtaan entisen konttorin kanssa. Pienialainen sisäpiha rajautuu korttelin keskellä olevaan istutettuun alueeseen ja rakennus on tärkeä osa korttelikokonaisuutta.

Vasemmalla näkymä Koulukadulta ja oikean puoleisessa kuvassa sisäpihalta.

12.3 ENTINEN RIKKIHAPPOTEHTAAN PÄÄKONTTORI

Raastuvankadun ja Kirkkokadun kulma.

12.3.1 Rakennushistoriallinen arvo

Rakennus edustaa tyyliltään 1920-luvulla yleistynyttä ns. pohjoismaista klassismia. Rakennuksen massoittelu ja ulkoarkkitehtuuri ovat säilyneet pääosin alkuperäisenä. Pääjulkisivuissa on alkuperäiseen nähden vähäisiä ovi- ja ikkuna-aukotuksien muutoksia. Pääsisäänkäynti katoksineen ja ikkunat on uusittu, mutta ikkunoiden puitejako on alkuperäisen mukainen. Rakennuksen sisätiloissa on tehty käyttötarkoitusten muuttuessa useita muutoksia ja niiden myötä sisätilojen säilyneisyys ja rakennushistoriallinen arvo on vähäinen.

Arkkitehti Lars Sonck suunnitteli yhtiön pääkonttorin ja se valmistui vuonna 1931. Sonckin laajasta tuotannosta tunnetuimpia ovat hänen monumentaalisuunnitelmansa Kallion kirkko ja Mikael Agricolan kirkko, Hypoteekkiyhdistyksen rakennus Eteläesplanadin varrella, Eiran sairaala, Pörssitalo Fabianinkadulla ja Helsingin puhelinyhdistyksen toimitalo Korkeavuorenkadulla. L isäksi hän suunnitteli lukuisan määrän hirsihuviloita, yksityistaloja ja asuinkerrostaloja. Rikkihappotehtaan pääkonttori edustaa Sonckin uran kansallisromanttista kautta seurannutta vaihetta.

Rikkihappotehtaan entisen pääkonttorin rakennushistoriallinen arvo perustuu varsin hyvin säilyneen ulkoarkkitehtuurin rakennushistoriallisiin arvoihin. Rakennus on osa tunnetun arkkitehdin tuotantoa, mikä osaltaan lisää sen rakennushistoriallista arvoa.

12.3.2 Historiallinen arvo

Valtion Rikkihappo- ja Superfosfaattitehtaat (sittemmin Kemira), perustettiin vuonna 1920. Itsenäistyneen maan maatalous - ja teollisuuspolitiikkaa hahmoteltaessa todettiin oma rikkihappoteollisuus muun teollisuuden kehittymiselle välttämättömäksi; mm. valtion Vihtavuoreen perustama ruutitehdas tarvitsi rikkihappoa. Halvan rikkihapon saaminen lannoiteteollisuudelle oli tarpeen, kun pyrittiin parantamaan maan viljaomavaraisuutta. Superfosfaatin valmistukseen tarvittava raakafosfaatti jouduttiin tuomaan ulkomailta. Rikkihappotehdas alkoi toimintansa Lappeenrannassa ja superfosfaattitehdas Kotkassa. Vuoden 1933 alusta tehtaat muutettiin osakeyhtiöksi, joka toimi vuoteen 1968 asti maatalousministeriön, ja sen jälkeen kauppa- ja teollisuusministeriön alaisena.

Rakennuksella on merkittävää historiallista arvoa sen kertoessa maan teollisuuden kehittymisestä.

12.3.3 Kaupunkikuvallinen arvo

Entinen rikkihappotehtaan konttori on arvokas osa kaupunkikuvassa. Huolimatta Raastuvankadun varren rakennusten mittakaavallisesta vaihtelusta, yhdistyvät rakennukset julkisivujäsentelyn periaatteiden, kattomuotojen ja murretun vaalean värimaailman perusteella mielenkiintoiseksi ja hallituksi kaupunkikuvalliseksi kokonaisuudeksi.

Raastuvankadun ja Kirkkokadun kulmauksessa rakennuksella on kaupunkikuvaa jänteyttävä ja korttelikokonaisuutta vahvistava merkitys. Kaupunkikuvallista merkitystä korostaa rakentamaton Lotta-puisto, joka antaa tilaa ja arvoa rakennuksen näkyvyydelle. Alkuperäinen kadunkorotus graniittirakenteineen on arvokas lisä myös kaupunkikuvassa.

Sisäpihan puolelta avautuu mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia näkymiä, joissa korostuu eri aikakausien rakennusten muodostama kokonaisuus.

Näkymä Raastuvankadulta ja sisäpihalta.

12.4 VIRASTOTALO

12.4.1 Rakennushistoriallinen arvo

Virastorakennus edustaa 1960-luvulla yleistynyttä betonielementtitekniikan kehittymiseen perustuvaa suunnittelua ja mitoitusta. Arkkitehtuuri oli vähäeleistä, järkiperäistä sekä materiaaleja ja rakenteita korostavaa. Tyylin ihanteista poiketen virastorakennuksen julkisivujen betonielementit on maalattu. Pääsisäänkäynnin ulko-ovet ja ikkunat on uusittu ja rakennuksen tasakatto on muutettu tyyliin sopimattomaksi aumakatoksi. Muutokset heikentävät kohteen alkuperäisyyteen liittyviä rakennushistoriallisia arvoja.

Sisätiloja on muutettu käyttötarkoitusten muuttuessa. Sisätilojen keskeinen arkkitehtoninen idea

atriumpihatyyppisestä keskusaulasta on heikentynyt kattoikkunoiden poistumisen, sisäseinämuutosten ja kiinteän kalustuksen vaihtumisen myötä. Yksittäisiä alkuperäisiä hienoja detaljeja ovat tuulikaapin väliovet vetimineen sekä portaikon kaide.

Rakennuksen suunnittelija n arkkitehti Olli Kivisen uran tärkein ja tunne tuin osa-alue on yhdyskuntasuunnittelu. Hänen Suomeen laatimistaan aluesuunnitelmista mainittakoon esimerkiksi Joensuun yleiskaava (1949-1951), yhdessä Otto-Iivari Meurmanin kanssa laadittu Lappeenrannan ja Lauritsalan yleiskaava (1949-1956), Helsingin Pihlajamäki (1959-1960) sekä Haminan keskustasuunnitelma (1962).

Virastorakennuksen rakennushistoriallinen arvo on tehtyjen muutosten myötä vähentynyt. Rakennuksen edustavuus verrattuna saman aikakauden muuhun rakennuskantaan ei kohoa erityisen merkittäväksi.

12.4.2 Historiallinen arvo

Rakennuksen historiallinen arvo liittyy 1960-luvun yhteiskunnan kehittymiseen ja kaupungistumisen tuomaan muutokseen. Viranomaistoiminta lisääntyi ja toimintaa varten tarvittiin lisää ja nykyaikaisia tiloja. Virastotalo toimi alun perin kaupungin rahatoimistona. Samassa korttelissa rahatoimisto oli sijainnut aikaisemmin mm. Raatihuoneeseen vuonna 1898 liitetyssä rakennuksessa. Uudisrakennuksen sijoittaminen tähän kortteliin oli luontevaa, koska kaupungin keskeinen hallinto toimi tuolloin Raatihuoneella. Rakennuksen historiallinen arvo liittyy sen alkuperäiseen käyttöön ja sijaintiin kaupungin keskeisessä hallinnollisessa korttelissa.

12.4.3 Kaupunkikuvallinen arvo

Rakennus poikkeaa massoittelultaan, materiaaliltaan ja väritykseltään korttelin muusta rakennuskannasta ja muodostaa kaupunkikuvassa itsenäisen elementin korttelin kulmaan. 1960- luvulla kaupunkisuunnittelun yleisenä ihanteena oli uudistuminen ja rakennusten sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ei useinkaan ollut ensisijaisena tavoitteena. Virastotalon rakennuksen kerrokset ja korkeus näyttäisivät kuitenkin jossain määrin sovitetun pankkitalon ja entisen Ruutitehtaan pääkonttorin julkisivuihin, vaikka rakennukset eivät kiinteästi liitykään toisiinsa.

Kattomuutoksella on myöhemmin mahdollisesti pyritty pehmentämään rakennuksen muusta kaupunkikuvasta poikkeavaa tyyliä. Toteutus on kuitenkin voimakkaasti ristiriidassa itse rakennuksen alkuperäisen tyylin kanssa ja osaltaan vähentää myös rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa. Korttelin sisäpihan puolella virastotalolla ei ole erityisiä piirteitä, jotka liittäisivät sen kaupunkikuvallisesti osaksi korttelikokonaisuutta.

Rakennuksen liittyminen korttelin muuhun rakennuskantaan sekä katukuvassa että sisäpihan miljöössä jää muita korttelin rakennuksia vaatimattomammaksi. Kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja intensiteetin näkökulmasta virastotalo ei ole korttelikokonaisuuden avainrakennuksia.

Virastotalo kaupunkikuvassa. Kuvissa näkymiä Kirkkokadun varrelta ja korttelin sisäpihan suunnasta.

12.5 SEURAKUNTAKESKUS

Panoraamakuva Koulukadulta.

12.5.1 Rakennushistoriallinen arvo

Seurakuntakeskuksen arkkitehtuurin tyylikeinoja ovat harkittu niukkuus ja askeettisuus, sisätilojen ja toimintojen mukainen rakennuksen massoittelu, sekä hallittu lasipintojen ja seinäpintojen sommittelu. Rakennus edustaa korkealaatuista aikansa arkkitehtuuria, ja on edelleen lähes alkuperäinen sekä ulko- että sisäarkkitehtuuriltaan.

Lappeenrannan seurakuntakeskus on suunnittelijansa arkkitehti Markku Komosen varhaisimpia töitä ja diplomityönä tehty suunnitelma johti tilaukseen ja arkkitehtuuritoimiston perustamiseen. Toimisto Heikkinen ja Komonen on toiminut vuodesta 1974. Toimiston muita mainittavia töitä ovat muun muassa Tiedekeskus Heureka Vantaan Tikkurilassa, Itä-Keskus Helsingissä ja Suomen Washingtonin suurlähetystö. Heikkisen ja Komosen arkkitehtuurille tyypillistä on eleganssi, koruttomuus ja läpinäkyvyys. Samat teemat ovat nähtävissä jo Lappeenrannan seurakuntakeskuksen arkkitehtuurissa.

Modernia arkkitehtuuria edustavan kohteen rakennushistoriallisen arvon määrittely edellyttäisi kattavampaa modernin arkkitehtuurin kohteiden inventointia. Arkkitehtuurin laadun ja etenkin vaativaa ympäristöä hienosti täydentävän ratkaisun perusteella kohdetta voidaan kuitenkin pitää merkittävänä.

12.5.2 Historiallinen arvo

Seurakuntakeskus valmistui vuonna 1978 tontilla olleiden vanhojen puurakennusten paikalle. Rakennuksella ei näyttäisi olevan merkittävää paikkaan tai tapahtumaan/ilmiöön liittyvää historiaa. Sijainti muiden julkisten, rakentamisajankohtana keskeisten hallinnollisten rakennusten korttelissa toki vahvisti korttelin julkista luonnetta. Rakennusajankohta edustaa aikakautta, jolloin

seurakuntien toimintaayleisestikin kehitettiin ja seurakunnat tarvitsivat virastotiloja ja kirkkoja pienimuotoisempia kokoontumistiloja.

12.5.3 Kaupunkikuvallinen arvo

Rakennuksen suunnittelussa on onnistuttu hienolla ja herkällä tavalla liittämään korkealaatuinen uusi arkkitehtuuri eri aikakausien rakennuksia korttelikokonaisuudeksi yhdistäväksi elementiksi. Arkkitehtuuriltaan askeettinen seurakuntakeskus antaa arvon Raatihuoneelle sekä viereisen pankkitalon arkkitehtuurille. Koulukadun nauhamaisen julkisivun sommittelu ja horisontaalinen ikkunarivi sekä porrashuoneiden viistot lasikatot perustuvat hienovaraisella tavalla pankkirakennuksen katujulkisivun mittasuhteisiin. Harmaa kalkkihiekkatiilinen julkisivu liittää rakennuksen pankkitalon harmaaseen graniittijulkisivuun.

Raatihuoneen puistikon kaupunkikuvassa seurakuntakeskus rajaa ja nivoo taitavalla ja rauhallisella tavalla Raatihuoneen puiston, korttelin istutetun sisäpihan ja niitä reunustavat rakennukset yhdeksi kokonaisuudeksi. Sisäpihan puolella seurakuntakeskuksen keskeisin kaupunkikuvallinen arvo on rakennuksen ansiokas mittakaavallinen sovittaminen arvokkaaseen ympäristöön ja historiallista kerroksellisuutta luova korkealaatuinen aikansa arkkitehtuuri.

Ylimpänä panoraamakuva otettuna Kauppakadun suunnasta Raatihuoneenpuiston yli. Seurakuntakeskus oikeassa reunassa. Alakuvissa näkymiä sisäpihalta.

12.6 KORTTELIN SISÄPIHA

Korttelin sisäpihan puolijulkinen luonne on luonteva jatkumo Raatihuoneen edustan puistomaiselle aukiolle. Piha-alueita ilmavasti rajaavat aidat jakavat sisäpihan hienovaraisesti julkisesta puistosta. Sisäpihan kasvillisuus ja viimeistellyt pintamateriaalit sekä mittakaavallisesti toisiinsa sovitetut eri aikakausien rakennukset pihan reunoilla muodostavat mielenkiintoisen ja historiallisesti kerroksellisen kaupunkitilan.

Raatihuoneen ja sen lisäosan, entisen pankkirakennuksen ja rikkihappotehtaan sekä seurakuntatalon yhdistävänä kokonaisuutena sisäpihalla on merkittäviä kaupunkikuvallisia ja rakennushistoriallisia arvoja.

12.7 YHTEENVETO RAKENNUSTEN ARVOISTA

Edellisen kappaleen perusteella on tehty yhteenveto korttelin inventoitujen rakennusten arvoista.

Kaupunkikuvallista arvoa on tarkasteltu yhtenäisyyden ja monipuolisuuden näkökulmista. Yhtenäisyys voi ympäristössä perustua maankäytön historiaan, aluesuunnitteluun, rakennuskantaan tai onnistuneeseen ympäristöön sopeuttamiseen. Monipuolinen alue ilmentää erilaisia maankäyttötapoja, käyttöhistorian muotoja ja rakennustyyppejä. Intensiteetti kuvaa rakennuksen vahvaa luonteenomaisuutta tai sen hallitsevuutta osana kokonaisuutta.

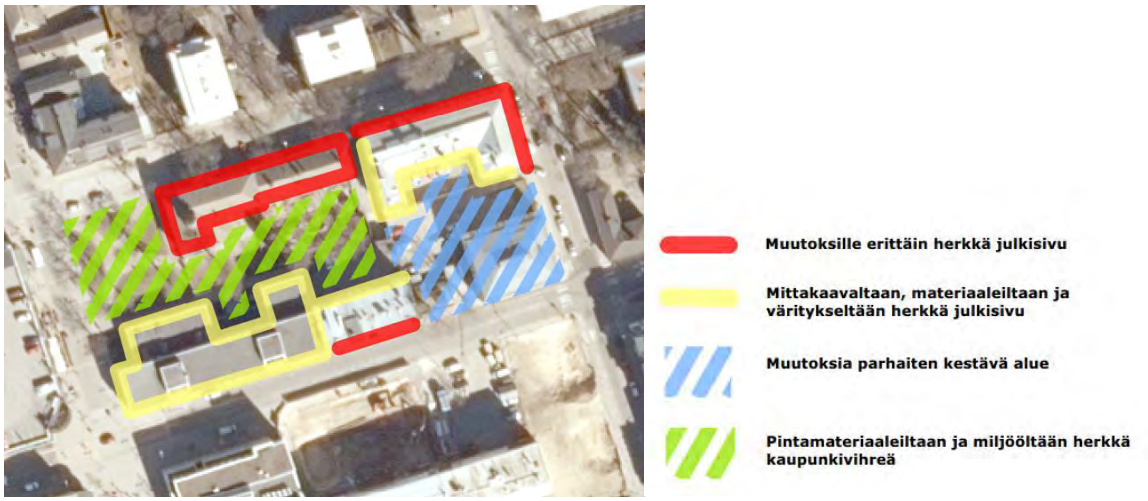
Kohteen rakennushistoriallisia arvoja on tarkasteltu alkuperäisyyden, harvinaisuuden ja edustavuuden näkökulmista. Alkuperäisyyden arvioinnissa on kiinnitetty huomiota rakennuksen säilyneisiin materiaaleihin ja ulkoisiin tyylipiirteisiin. Harvinaisena pidetään ennen vuotta 1900 rakennettuja rakennuksia. Rakennus voi olla tyypiltään harvinainen tai omaperäinen tai esimerkiksi harvinaistunut ja aiemmin paikallisesti yleinen rakennustyyppi. Edustavuus voi liittyä alueeseen, rakennusaikaan, rakennuttajaan, rakennustyyliin tai –tyyppiin.

Historiallisia arvoja on tarkasteltu rakennuksen todistusvoimaisuuden ja kerroksisuuden perusteella. Historiallisia arvoja arvioidaan sen mukaan, onko rakennuksella merkitystä historiallisen prosessin, tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä. Rakennuksessa voi olla näkyvissä myös eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyylipiirteitä, jotka ilmentävät myönteisellä tavalla rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa.

	Rakennushistorialliset arvot	Historialliset arvot	Kaupunkikuvalliset arvot
Raatihuone	• alkuperäisyys • harvinaisuus • edustavuus	• todistusvoima • valtakunnallinen merkittävyys • kerroksellisuus	• yhtenäisyys • monipuolisuus • intensiteetti
KOP	• alkuperäisyys • edustavuus	• todistusvoima • paikallinen merkittävyys	• monipuolisuus • intensiteetti
Entinen rikkihappotehtaan konttori	• edustuksellisuus	• todistusvoima • paikallinen merkittävyys	• monipuolisuus • intensiteetti
Virastotalo	• edustavuus	• paikallinen merkittävyys	
Seurakuntakeskus	• alkuperäisyys • edustavuus	• todistusvoima • paikallinen merkittävyys	• yhtenäisyys • monipuolisuus • intensiteetti

12.8 LOPPUPÄÄTELMÄ KORTTELIN MUUTOKSENKESTÄVYYDESTÄ

Tämän selvityksen yhteydessä käytettyjen arviointikriteerien perusteella alla olevassa kaaviokuvassa on esitetty näkemys korttelin muutoskestävyydestä.



Yhteenveto alueen muutosherkkyydestä.

Punaisella merkityt rakennukset ja rakennuksen osat ovat kaikilla arvioinnissa käytetyillä kriteereillä korttelin herkimpiä ja eniten suojeltavia arvoja sisältäviä. Näitä ovat Raatihuone kokonaisuudessaan sekä entisen Rikkihappotehtaan pääkonttorin ja entisen Kansallis-Osake-Pankin kadunpuoleiset julkisivut.

Keltaisella merkityt rakennukset ja rakennusten osat korttelin sisäpihalla ovat muutokselle herkkiä, mutta kestävät myös jonkin verran muutoksia. Muutokset edellyttävät erittäin herkkää arkkitehtuurin ja paikan ominaispiirteiden tunnistamista. Erityisesti mainittakoon Seurakuntakeskuksen rakennus, joka nykyisellään on alkuperäisenä säilynyt aikakautensa hieno tulkinta historialliseen ympäristöön toteutetusta täydennysrakentamisesta. Kohteen lopullisen suojeluarvon määrittely ja suojelun edellytykset edellyttävät tätä selvitystä tarkempaa ja kattavampaa analyysiä myös rakennuksen teknisestä kunnosta, korjausedellytyksistä ja käyttömahdollisuuksista.

Vihreällä vinoviivoituksella on merkitty korttelikokonaisuuden historian ja nykyisen kaupunkikuvan kannalta arvokas kaupunkivihreän ja sisäpihan alue, joka yhdistää historiallisen korttelin osia toisiinsa.

Sinisellä vinoviivoituksella on merkitty alue, joka tehdyn selvityksen ja siinä käytettyjen kriteerien valossa kestää eniten muutoksia sekä piha-alueen jäsentelyssä, rakenteissa ja materiaaleissa että täydennysrakentamisessa ilman, että korttelin merkittävimmät kulttuurihistorialliset arvot heikkenevät. Kaupunkikuvan ja korttelirakenteen kannalta kortteli voisi rajautua tiiviimminkin. Kulma kestänee ainakin osittain nykyistä korkeampaa rakentamista, ottaen huomioon kaupunkikuvallisen sovittamisen entisen Kansallis-Osake-Pankin ja entisen Rikkihappotehtaan pääkonttorin kanssa sekä sisäpihalta aina Raatihuoneen kulmalta saakka avautuvan sisäpihan näkymän.

Korttelin rakennusten käyttötarkoitus on historian aikana muuttunut. Entisen Rikkihappotehtaan konttorin muutos asuinkerrostaloksi on tuonut kortteliin uutta toimintaa. Raatihuoneen puoleisen korttelin osan historialliseen kehitykseen sopii parhaiten toiminta, joka turvaa Raatihuoneen puiston ja aukion sekä sisäpihan säilymisen julkisena ja sisäpihan puolelta julkisena tai puolijulkisena tilana.

13. LÄHTEET

Painetut lähteet:

- Lappeenrannan keskustan osayleiskaava. Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Tmi Lauri Putkonen. Tengbom Arkkitehdit Oy. 17.12.2013.
- Lappeenranta Villmanstrand. Matti Poutvaara. 1959.
- Selvitys Lappeenrannan raatihuoneen rakennusvaiheista. Etelä-Karjalan museo. Pirjo Pennanen. 1988.

Internet lähteet:

- Lappeenrannan kaupungin kotisivut: *www.lappeenranta.fi*
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt: *http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1171*
- Suomen arkistojen, kirjastojen ja museoiden aarteet: *www.finna.fi*
- Arkistolaitoksen digitaaliarkisto: *http://digi.narc.fi/digi/*
- Maanmittauslaitos. Vanhat painetut kartat: *http://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi/*
- ELKA, Suomen Elinkeinoelämän Keskusarkisto: *http://www.elka.fi/kotisivu/*
- Valokuvia Lappeenrannasta: *https:sites.google.com/site/valokuvialappeenrannasta/*
- Valokuvia Lappeenrannasta 2: *https:sites.google.com/site/valokuvialappeenrannasta2/*
- Kadonnutta ja katoavaista Lappeenrantaa. Valokuvanäyttely vuodelta 1981: *http://www3.lappeenranta.fi/museot/verkkonayttelyt/katoavaista_web/index.html*
- Keisarillisia matkoja Kaakkois-Suomessa: *http://www3.lappeenranta.fi/museot/verkkonayttelyt/keisarinmatkasivut/index.html*
- Lappeenrannan seurakuntakeskus: *http://www.lappeenrannanseurakunnat.fi/seurakuntakeskus*

Suulliset lähteet:

- Matti Veijovuori, Lappeenrannan kaupunki
- Sanna Kokko, Lappeenrannan kaupunki

Vanhat kartat:

- Peruskartat: 1951, 1971 ja 1983